

HGB Betong AS

► **Detaljregulering for HGB Betong AS Nedre Øra**

Planbestemmelser

PlanID 2021007

Oppdragsnr.: **52101758** Dokumentnr.: **PLAN-02** Versjon: **01** Dato: **2023-01-24**



Oppdragsgiver: HGB Betong AS
Oppdragsgivers kontaktperson: Kjell Larssen
Rådgiver: Norconsult AS, Skoleveien 1, NO-9407 Harstad
Oppdragsleder: Håvard Dalheim Johansen
Fagansvarlig: Børge Weines
Andre nøkkelpersoner: Milomir Grubor, Allesandro Calif-Ben, Julie Berg, Øyvind Monsen

01	2023-01-24	Planforslag til offentlig ettersyn	boewei	acs	boewei
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

Forslag til reguleringsbestemmelser

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-7 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for området som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrensen.

§ 1 PLANOMRÅDET

1.1 Plantype

Planen er en detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 12-3.

1.2 Hensikt

Planen skal ivareta eksisterende næringsareal og legge til rette for utvikling av området samtidig som hensynet til tilstøtende friluftsområder ivaretas.

1.3 Planens avgrensing

Planområdet er vist på plankart, datert 13.10.2022 i målestokk 1:500 (A1). PlanID: 2021007

Deler av gjeldende planer som blir berørt av den nye reguleringsplanen:

- PlanID N-4.12, *Fagernes-Kvitsandøra*.
- PlanID N-4.36, *Del av Fv.751 Beisfjordveien*.
- PlanID N-4.43, *Parkeringsplass på Kvitsandøra*.

1.4 Generelt

Reguleringsplanen består av reguleringsplankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse.

§ 2 FORMÅL I PLANEN

Det regulerte arealet er vist på planen med reguleringsgrensen og reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg Næringsbebyggelse	(PBL §12-5, nr. 1) NÆ1-2
Samferdsel og teknisk infrastruktur Veg Kjøreveg Fortau Annen veggrunn – tekniske anlegg	(PBL § 12-5, nr. 2) V KV1-2 FO AVT1-4
Grønnstruktur Vegetasjonsskjerm	(PBL § 12-5, nr. 3) VS
Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR) Friluftsmål	(PBL § 12-5, nr. 5) FL

§ 3 FELLESBESTMMELSER

3.1 Hensyn til havnivåstigning og stormflo

- a) Kotehøyde – Ok dekke for gulv i 1. etasje skal være minimum kote +3,9 meter (iht. 200-års stormflo).

- b) Konstruksjoner, infrastruktur og tekniske anlegg under dette nivået skal bygges slik at de tåler tidvis oversvømmelser.
- c) Ledningsanlegg for vann og spillvann må bygges helt tett for å unngå innlekking av grunnvann. Ved sluk under kote 4,2 skal avløpssystemet sikres mot tilbakeslagsskader.

3.2 Utomhusplan

Sammen med byggesøknad for ny bebyggelse, skal det sendes inn detaljert og kotesatt utomhusplan i målestokk 1:500.

3.3 Sjøfront og ferdsel langs sjøen

Arealene mot sjøen og friluftsområde o_FL skal ha en god estetisk utforming. De skal ikke framstå som en bakside og/eller benyttes til skjemmende utelagring. Ved sikring av fyllinger og oppføring av gjerder, store kantsteiner eller lignende skal det legges vekt på sikkerhet, estetikk og tilpasning til omgivelsene, herunder materialvalg og farge.

3.4 Teknisk infrastruktur

Innenfor alle reguleringsformål tillates oppført teknisk infrastruktur, slik som vann- og avløpsledninger, pumpestasjoner, strømkabler og trafo. Anleggene skal plasseres og utformes slik at de praktisk og estetisk ikke er til sjenanse eller til hinder for realisering av formålet eller tiltak på naboeiendommer. Plassering skal godkjennes av kommunal myndighet før tillatelse til tiltak kan gis.

3.5 VAO-plan og overvannshåndtering

- a) Det skal ved søknad om rammetillatelse for første nybygg framlegges en plan for helhetlig VAO-anlegg (vann, avløp og overvann) for hele planområdet.
- b) VOA plan skal vise:
 - Nytt og eksisterende ledningsnett.
 - Tilkobling til kommunal vannforsyning og renseanlegg.
 - Brannkummer skal anvises ihht valgt brannkonsept for området.
 - Dimensjonering og håndtering av overvann ved 200 års flom.
 - Utslippstillatelse

3.6 Støy

Virksomhetens bidrag til utendørs støy ved nabo skal ikke overskride følgende grenser, målt eller beregnet som frittfeltsverdi ved mest støyutsatte fasade:

Mandag-fredag	Kveld mandag-fredag	Lørdag	Søn-/helligdager	Natt (kl. 23-07)	Natt (kl. 23-07)
55 L _{den}	55 L _{evening}	50 L _{den}	45 L _{den}	45 L _{night}	60 L _{AFmax}

3.7 Gravearbeider - håndtering av masser

Alle gravearbeider og håndtering av masser skal skje iht. prosedyrer som beskrevet i tiltaksplan HGB Betong – MTGU Nedre Øyra 10229171_RIM_R01 datert 21.04.2022 (Sweco)

3.8 Diffuse utslipp/støv fra betongproduksjon

Diffuse utslipp fra produksjonsprosesser og utearealer skal begrenses mest mulig, og skal ikke medføre skade eller ulempe for miljøet.

Virksomheter skal redusere sitt utslipp av støv mest mulig ved å forhindre støvflukt fra trafikkarealer og åpne lagre av råvarer, produkter, betongavfall mv.

3.9 Bygge- og anleggsfasen

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting.

Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser følge Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442.

3.10 Kulturmiljø

Skulle det under arbeid i marken og/eller utfylling i sjø komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses. Kulturminneavdelingene i Nordland fylkeskommune, Sametinget og Norges Arktiske Universitetsmuseum skal varsles i henhold til kulturminneloven § 8, 2. ledd.

3.11 Avkjørsler

Avkjørslers plassering er vist i plankart med avkjørselspil. Alle avkjørsler skal etableres slik at krav til utforming og sikt i Statens vegvesen Håndbok N100 ivaretas.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Utbyggingsfelt og bebyggelsestype

Planområdet er delt i 2 delområder for bebyggelse og anlegg, avsatt til formål:

Næringsbebyggelse

NÆ1 og NÆ2

- a) Det tillates etablert næringsbebyggelse som industri-, håndverks- og lagervirksomhet med tilhørende kontorlokaler for personell, interne veier, parkeringsarealer og teknisk infrastruktur.
- b) Tillatt bebygd areal (BYA) innenfor arealene, inklusive parkering: BYA = 80 %.
- c) Maksimalt tillate byggehøyder er angitt på plankartet. I felt NÆ1 tillates det også etablert siloer, kraner eller andre lignende punkttiltak med inntil 25m høyde over terreng. Overbygg eller lignende tiltak for støvdemping ved påfylling av eksisterende siloer kan tillates over kotehøyden angitt i plankart for NÆ1.
- d) Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser som angitt i plankart. Byggegrense internt i formålet NÆ1 angir kun delområder med forskjellig tillatt maksimal byggehøyde. Det tillates oppført bebyggelse på tvers av interne byggegrenser i NÆ1. Utenfor byggegrense tillates mindre tiltak som fyllinger, støttemurer, gjerder o.l. Utenfor byggegrense mellom NÆ1 og NÆ2 tillates det etablert intern adkomstveg langs formålsgrensen
- e) Bygninger innenfor NÆ1 og NÆ2 skal brukes, dimensjoneres, sikres og/eller plasseres slik at sikkerhetsklasse F2 og S2 (Tek17) ikke overstiges.
- f) Parkeringsplasser for bil og sykkel skal dimensjoneres og opparbeides iht. bestemmelsene gitt i kommuneplanens arealdel.
- g) På NÆ1 kan det tillates etablert støyskjerm med inntil 3m høyde slik den er vist i plankartet med juridisk linje.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Kjøreveg

o_KV1 og o_KV2

Formålet omfatter areal til offentlig kjørevei. Dette er areal til vegens kjørebane, vegskulder, vendehammer og eventuelt rekkverksrom.

Kjøreveg skal være offentlig og opparbeides som vist i plankart. Mindre justeringer innenfor formål for samferdsel tillates.

5.2

Veg

f_V

Formålet er område for manøvrering og adkomst for renovasjon og varelevering til NÆ1. Området tillates ikke bebygd eller benyttet til parkering eller lagring. Avkjørsel til o_KV2 skal etableres klart definert og i samsvar med sikt- og utformingskrav i håndbok N100.

5.3

Fortau

o_FO1

Området er avsatt til offentlig fortau

Fortauet skal være offentlig og opparbeides som vist i plankart. Mindre justeringer innenfor formål for samferdsel tillates.

5.4

Annen veggrunn – teknisk infrastruktur

o_AVT1-4

Området omfatter areal til grøfter, mindre fyllinger og skråninger, og andre anlegg og tiltak som naturlig tilhører veg. Området kan benyttes som rigg- og anleggsområde.

§ 6

GRØNNSTRUKTUR

6.1

Vegetasjonsskjerm

o_VS

Området avsatt som vegetasjonsskjerm i overgangen mellom næringsområde og tilstøtende bolig og friområde. Naturlig vegetasjon innenfor området skal bevares og vedlikeholdes med tanke på visuell og lydmessig skjerming. Innenfor området er det ikke tillatt å deponere masser, fjerne trær, bruke til lager eller gjennomføre andre tiltak i som kan hindre eller begrense områdets funksjon. Nødvendige sikringstiltak som gjerder o.l. er tillatt oppført.

§ 7

LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT (LNFR)

7.1

Friluftsområde

o_FL

Formålet omfatter Statlig sikra friluftsområde, Kulturstien.

Innenfor området kan det anlegges terrengtilpassede stier, gapahuker og andre elementer som ikke forringer områdets bruk som turveg.

I formåls grensen tillates etablert gjerde, mur eller annen form for avgrensning som sikring mot næringsbebyggelse NÆ1 og NÆ2.

§ 8

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

8.1

Snuhammer o_KV

Før ny bebyggelse eller vesentlig utvidelse av eksisterende virksomhet på NÆ1 og NÆ2 kan tas i bruk skal snuhammer på o_KV være opparbeidet.

8.2

Fortau

Ny bebyggelse på NÆ1 og NÆ2 som medfører økt trafikk kan ikke tas i bruk før fortau o_FO er opparbeidet.

8.3 Sikringssgjerd mot FL

Før ny bebyggelse eller virksomhet på NÆ1 og NÆ2 kan tas i bruk skal gjerd eller annen form for sikring eller skjerming mot statlig sikret friluftsområde FL være opparbeidet, jf. § 3.3 og § 7.1.

Utforming og materialvalg skal godkjennes av Narvik kommune.