

Områderegulering Medby Næringspark

Reguleringsbestemmelser

PlanID: 2014007

Saksnummer: 09/3779, 20/4088

1. Planens hensikt

Formålet med planen er primært å legge til rette for etablering av næringsbebyggelse innenfor lager-, logistikk- engros- og transportvirksomhet. Det åpnes også for lettere servicevirksomhet og annen boligkompatibel næring- og industri.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

- a) Dersom det under utbygging oppdages funn av kulturhistorisk verdi skal arbeidene stoppes og rette myndighet varsles i henhold til kulturminnelovens § 8, 2. ledd.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg

3.1.1 Fellesbestemmelser

- a) Formål:
 - I. Dersom det skal etableres annen type næringsvirksomheter enn det planen primært sett legger til rette for, skal det utarbeides detaljreguleringsplan for det aktuelle feltet.
 - II. Maks tillatt forretningsareal innenfor planområde skal ikke overstige 3000m²BRA.
- b) Høyder og utnyttelsesgrad:
 - I. Maks tillatt utnyttelsesgrad er angitt på plankartet.
 - II. Maks tillatt høyde er angitt på plankartet.
 - III. Mindre tekniske anlegg og bygningsdeler tillates etablert utover regulert byggehøyde.
 - IV. Bruksareal for bebyggelsen beregnes uten tillegg for tenkte plan.
 - V. Byggeområder kan slås sammen eller deles inn i flere byggeområder. Tomtejustering skal framgå av situasjonsplan og godkjennes av kommunen.
- c) Bebyggelse:
 - I. Byggegrenser sammenfaller med formålsgrenser.
 - II. Oppføring av bebyggelse kan skje over flere utbyggingsetapper.
 - III. I alle områder avsatt til bebyggelse, samferdselsanlegg og vegetasjonsskjermer tillates det oppført gjerder og støyskjerming.

- IV. Utendørs oppstilling av containere tillates.
 - V. Det skal i nødvendig grad tas hensyn til vind- og snødrift ved detaljprosjektering av bebyggelsen.
 - VI. Utendørsvifter/ventilasjonsanlegg skal plasseres slik at de gir minst mulig støyvirkninger for nærliggende boliger.
- d) Estetikk:
- I. Området skal fremstå med en gjennomgående profil i forhold til utomhusarealer og trafikkanlegg, mht. materialbruk, farger, skilting, møblering, belysning, beplantning mm. Bebyggelsen skal søkes oppført i materialer som ikke reflekterer lys og ha en dempet fargebruk.
- e) Parkering og adkomst:
- I. Områdene skal ha adkomst fra o_SKV1. Dersom et område deles opp i flere næringstomter, skal disse ha adkomst fra o_SKV1 eller fellesadkomst.
 - II. Parkering skal løses innenfor det enkelte området. Det tillates felles parkeringsløsninger.
 - III. Det tillates etablert maks. 1 parkeringsplass per 100 m².
 - IV. Det skal være plass på den enkelte tomt til nødvendig parkering og manøvrering.
 - V. Det skal etableres sykkelparkeringsplasser tilsvarende 10% av antall parkeringsplasser for det enkelte området. Min. 50 % av plassene skal være under tak.
- f) Teknisk infrastruktur:
- I. Nødvendige samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur tillates etablert innenfor byggeområder og samferdselsanlegg.
 - II. Trafoer tillates etablert innenfor byggeområdene, trafoer tillates integrert i bebyggelsen.
 - III. Overvann skal håndteres lokalt.
 - IV. Håndtering av snø skal skje på egen tomt.
- g) Universell utforming:
- I. Veganlegg, fortau og kollektivholdeplasser skal etableres iht. krav om universell utforming.
- h) Støy:
- I. Støy fra virksomhetene skal være innenfor grenseverdiene angitt for havner og terminaler i T-1442/2016.

3.1.2 Næring (BN1)

- a) Området er avsatt til næringsbebyggelse med tilhørende anlegg.
- b) Kontor, møterom, kantine mm som er nødvendig for virksomheten tillates etablert.
- c) Mindre forretningsvirksomhet tilknyttet produksjon eller lignende tillates.
- d) Området skal planeres slik at gjennomsnittlig terrenghøyde blir C+ 12,0.

3.1.3 Næring (BN3)

- a) Området er avsatt til næringsbebyggelse med tilhørende anlegg.
- b) Kontor, møterom, kantine mm som er nødvendig for virksomheten tillates etablert.
- c) Mindre forretningsvirksomhet tilknyttet produksjon eller lignende tillates.
- d) Området skal planeres slik at gjennomsnittlig terrenghøyde blir C+ 19,7.

3.1.4 Næring (BN4)

- a) Området er avsatt til næringsbebyggelse med tilhørende anlegg.
- b) Kontor, møterom, kantine mm som er nødvendig for virksomheten tillates etablert.
- c) Mindre forretningsvirksomhet tilknyttet produksjon eller lignende tillates.
- d) Området skal planeres slik at gjennomsnittlig terrenghøyde blir C+ 20,7.

3.1.5 Næring (BN5)

- a) Området er avsatt til næringsbebyggelse med tilhørende anlegg.
- b) Kontor, møterom, kantine mm som er nødvendig for virksomheten tillates etablert.
- c) Mindre forretningsvirksomhet tilknyttet produksjon eller lignende tillates.
- d) Maks tillatt terrenghøyde er C+ 22,2.

3.1.6 Næring (BN6-7)

- a) Området er avsatt til næringsbebyggelse med tilhørende anlegg.
- b) Kontor, møterom, kantine mm som er nødvendig for virksomheten tillates etablert.
- c) Mindre forretningsvirksomhet tilknyttet produksjon eller lignende tillates.
- d) Maks tillatt terrenghøyde er C+ 23,0.
- e) Eksisterende bebyggelse tillates revet.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.2.1 Fellesbestemmelser

- a) Samferdselsanlegg skal opparbeides iht. plankartet og med tilfredsstillende teknisk standard i samsvar med opparbeidelsesavtale/gjennomføringsavtale, samt tekniske planer godkjent av rette myndighet.
- b) Atkomst er angitt med atkomstpiler. Atkomst er ikke detaljprosjektert og kan justeres i forbindelse med byggesøknad. Fradelte tomter tillates gitt nye adkomster.
- c) Det tillates etablert teknisk infrastruktur innenfor alle samferdselsanlegg.
- d) Samferdsanlegg kan etableres etappevis.
- e) Veganlegg skal ha belysning iht. gjeldende krav.
- f) Annen veggrunn tillates nytt til grøft, snøopplag, støttemurer og skjæringer, det tillates også oppføring av nødvendig vegskilt, lysmaster og øvrige innretninger for drift av veg.

3.2.2 Kjøreveg (o_SKV1)

- a) Arealet er avsatt til kjøreveg, og skal opparbeides i henhold til vegnormalen.

3.2.3 Annen veggrunn –grønnstruktur (o_SVG1)

- a) Arealet er avsatt til annen veggrunn; grønnstruktur.
- b) Ev. inngrep skal skje så skånsomt som mulig, og med minst mulig terrenginngrep. Ev. fyllinger og skrånninger skal revegeteres. Nødvendig skjøtsel tillates.
- c) Arealet tillates justert ifm. detaljprosjektering av o_SKV1 og BN1-4. Ev. areal som etter detaljprosjektering ikke lengre nyttes til annen veggrunn, overføres til tilgrensende næringsområde som bebyggbart areal og inngår i beregningsgrunnlag for BYA.

3.2.4 Fortau (o_SF1)

- a) Arealet er avsatt til fortau og skal opparbeides som vist på plankartet.

3.3 Grønnstruktur (f_GV1-5)

- a) Områdene er avsatt til vegetasjonsskjerm.
- b) Ved ev. sammenslåing av byggeområder tillates regulert vegetasjonsskjerm mellom områdene bebygd og nyttet til næringsformål. Vegetasjonsskjermer mot tilgrensede boligområder og offentlig hovedvei tillates imidlertid ikke bebygd.
- c) f_GV1 skal opparbeides som en del av BN1. Området tillates nyttet til rigg- og anleggsområde i forbindelse med etablering av ny E6/E10, det tillates imidlertid ikke inngrep som er i konflikt med regulert hensynssone H410_1.
- d) f_GV2 skal opparbeides som en del av BN2.
- e) f_GV3 og f_GV4 skal opparbeides som en del av BN3. Det tillates etablert adkomst over f_GV4.
- f) f_GV5 skal opparbeides som en del av BN4.
- g) Eksisterende vegetasjon skal tas hensyn til så langt som mulig.
- h) Ved ny beplantning skal det nyttes stedegen vegetasjon.
- i) Skjæring/fylling i tilknytning til veg- eller tomteopparbeidelse tillates. Ev. inngrep skal skje så skånsomt som mulig, og med minst mulig terrenginngrep. Ev. fyllinger og skråninger skal revegeteres. Nødvendig skjøtsel tillates.

4. Bestemmelser til hensynssoner

4.1 Faresone høyspenningsanlegg (H370_1-2)

- a) Faresone rundt eksisterende jordkabel for høyspent.
- b) I området tillates det ikke bygninger eller anlegg.

4.2 Hensynssone infrastruktur (H410_1-3)

- a) Innenfor hensynssonen er det etablert traseer for nødvendig teknisk infrastruktur.
- b) I området tillates det ikke bygninger eller anlegg.
- c) Nødvendig vedlikehold av infrastruktur tillates.

4.3 Sikringszone frisikt

- a) Innenfor områdene tillates det ikke sikthindrende gjenstander høyere enn 50 cm. over veibanen.

4.4 Detaljeringssone, reguleringsplan videreføres (910_2017004)

- a) Området omfatter deler av reguleringsplan E6/E10 Stormyra- Bjerkvik, vedtatt 26.10.17
- b) Vedtatte planbestemmelser for området videreføres.
- c) Ved avvik mellom reguleringsplan for E6/E10 Stormyra -Bjerkvik og områdeplanen, vil områdeplanens plankart og planbestemmelser være gjeldende.

5. Rekkefølgebestemmelser

5.1 Før rammetillatelse kan gis skal det foreligge:

- Dokumentasjon på at grunnforholdene er undersøkt og at nødvendige tiltak vil bli gjennomført.
- Dokumentasjon på forventet trafikkgenerering som følge av tiltaket.
- Dokumentasjon på at gjeldende grenseverdier for støy overholdes.

- Dokumentasjon på gjennomført miljøundersøkelse. Dersom det påvises forurensning i grunn skal det utarbeides en tiltaksplan for håndtering av forurensning, som skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.
- Dokumentasjon på tilgang på tilstrekkelig slukkevann.
- Dokumentasjon på at rimelige skjønnhetshensyn er tatt.
- Dokumentasjon på håndtering av krav om universell utforming.
- Plan for teknisk infrastruktur.
- Plan for håndtering VAO for det aktuelle området. Planen skal godkjennes av Narvik Vann.
- Plan for avfallshåndtering.
- Miljøoppfølgingsplan for anleggsfasen.
- Plan for revegetering.
- Utomhusplan/situasjonsplan i målestokk 1:500 som i nødvendig grad viser plassering av bebyggelse, adkomst, bilparkering, sykkelparkering, avfallshåndtering, manøvreringsareal, gangforbindelser, vegetasjon, forstøtningsmurer, snøopplag, belysning, ev. klimaskjermingstiltak, støyskjerming/skjerming, nye terrenghøyder mm.

5.2 Før igangsettingstillatelse kan gis skal det foreligge:

- i. Dokumentasjon på behov for en ev. sikring mot flom fra Medbyelva.
- ii. Gjennomføringsavtale mellom Statens vegvesen og utbygger skal være etablert før det blir gitt igangsettingstillatelse for tiltak som berører E6 (midlertidig kryss).

5.3 Før ferdiggattest/midlertidig brukstillatelse kan gis skal følgende være etablert:

- Tilfredsstillende system for vannforsyning, avløpshåndtering og overvannshåndtering.
- Adkomstvei med kryss fra E6.
- Fortau langs adkomstveien.
- Vegetasjonsskjerm og beplantning av aktuelle fyllinger/skjæringer. Dersom bygninger ferdigstilles vinterstid, skal arealene opparbeides påfølgende sommersesong.
- Nødvendig støyskjerming iht. avtale med aktuell grunneier, dersom støy fra virksomheter overstiger gjeldende støynivå.
- Utomhusarealer med nødvendig parkeringsareal for det aktuelle området.

5.4 Rekkefølge i tid

- Det tillates etablering av midlertidig kryss fra E6. Midlertidig kryss tillates etablert trinnvis i tråd med utbyggingen av næringsparken:
 - i. Trinn 1 skal ferdigstilles iht. prinsippene vist i tegning C010 av 16.09.19, og inkluderer etablering av o_SKV1.
 - ii. Trinn 2 skal ferdigstilles iht. prinsippene vist i tegning C011 av 31.01.20, og senest når ÅDT fra næringsparken overstiger 800, så fremst ikke ny E6 er under etablering.
 - iii. Trinn 3 skal etableres iht. prinsippene vist i tegning C012 av 27.11.20, og senest når ÅDT fra næringsområdet overstiger 1500, så fremst ikke ny E6 er under etablering.
- Det skal etableres midlertidige kollektivplasser for o_SKH1-2 og midlertidig gang- og sykkelveg fra o_SF1 og frem til o_SKH1 i plan 2017004, når ÅDT fra næringsparken overstiger 800, så fremst ikke ny E6 er under etablering. Etablering av midlertidige kollektivplasser og gang- og sykkelveg skal etableres iht. prinsippene vist i tegning C011 av 31.01.20.
- Skilt og reklameinnretninger tillates ikke oppsatt innenfor BN1-7 før det foreligger tillatelse til dette fra Narvik kommune.