

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL

Detaljregulering Teknologibyen



Narvik kommune

Tiltakshaver: Nordkraft Prosjekt AS

ArealplanID: 2017001

Dato: 10.05.2017

Dato for siste revisjon: ~~07.06.2017~~ ~~19.01.2018~~ ~~03.04.2018~~ 24.04.2018

Dato for kommunestyrevedtak: 21.06.2018

§ 1. GENERELT

1. Det regulerte området er vist på plankartet, datert 28.04.2017, med reguleringsgrense.
2. Formålet med planen er å legge til rette for næringsbebyggelse og tjenesteyting med tilhørende infrastruktur i Teknologibyen.
3. Området reguleres til:

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

- Øvrig kommunalteknisk anlegg - BKT
- Næringsbebyggelse - BN
- Næring/ tjenesteyting - BKB

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

- Kjøreveg - SKV
- Fortau – SF
- Gangveg - SGG
- Annen veggrunn, grøntareal- SVG
- Parkeringsplasser - SPP

GRØNNSTRUKTUR, jfr. PBL § 12-5. NR.3

- Grønnstruktur - G
- Turveg - GT
- Friområde - GF

FELLESBESTEMMELSER, jfr. PBL § 12-7.

REKKEFØLGEBESTEMMELSER, jfr. PBL § 12-7 nr. 10

§ 2. FELLESBESTEMMELSER

1. Fellesbestemmelser gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.
2. Bygninger skal plasseres innenfor angitte byggegrenser. Bygningsmyndighetene godkjenner i hvert tilfelle plassering av bygningene.
3. Før behandling av søknad om byggetillatelse for i område skal det foreligge situasjonsplan for angjeldende tomt. Planer for bebyggelse og utendørsanlegg fremlegges for bygningsmyndighetene til behandling og godkjenning som en del av byggesøknaden. Planen skal omfatte hele eiendommen og vise følgende:
 - Bygninger
 - Parkeringsareal
 - Gangareal
 - Trafikkareal med spesiell vekt på atkomstforhold
 - Overvannshåndtering
 - Grøntareal, beplantning
 - Renovasjon
 - Planeringshøyder (eksisterende og nytt terreng)
 - Fyllinger og skjæringer på tomta.
4. Parkering for bil og sykkel skal opparbeides i samsvar med kommunens parkeringsvedtekter. Minimum 5 % av parkeringsplasser skal tilpasses bevegelsehemmede. Hver tomt skal på egen grunn eller i samarbeid med andre tomter ha plass for parkering og manøvreringsarealer. Det tillates oppført parkeringsbygg innenfor planområdet.
5. Renovasjon skal løses på den enkelte tomt eller i samarbeid med andre tomter.
6. Alternative energikilder skal vurderes ved detaljprosjekteringen av bebyggelsen.
7. Bygningsmyndighetene skal ved behandling av byggemeldinger ha for øye at bebyggelsen får god form og materialbehandling. Hensynet til miljø og estetikk skal vies spesiell oppmerksomhet.
8. Innenfor de enkelte tomtene skal minimum 2 % av tomtearealene være beplantet.
9. Utendørs lagring av avfallsprodukter/ skrap tillates ikke.
10. Områder kan slås sammen eller deles inn i flere tomter. Tomtejustering skal vises på situasjonsplan og godkjennes av kommunen.
11. Overvann skal så langt som mulig håndteres på egen tomt med infiltrasjon i terrenget og/ eller fordrøyning før det slippes ut mot vassdrag.

12. Tomter og bygninger skal gis en utforming som ivaretar tilgjengelighet for alle.
13. Det skal legges til rette for universell utforming av fortau og gangveg.
14. Det tillates plassert teknisk infrastruktur i kjørevege, fortau, gangveg og annen veggrunn etter godkjennelse av Narvik kommune.
15. Farlige skjæringer og fyllinger må sikres på en forsvarlig måte.
16. Støynivåer skal ikke overstige grenseverdier i retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T1442.
17. 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.

§ 3. BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Områder for næringsbebyggelse– BN 1-9

1. I området kan det oppføres bygninger for kontor, lett industri, verksted, entreprenørforretninger, håndverksvirksomhet, service, forretning og lager og distribusjon. På område BN 8 tillates det også etablert bensinstasjon, dagligvarehandel og bilforhandler. Lett industri er industri som ikke påfører området vesentlige ulemper gjennom lukt, røyk, støy eller andre forurensninger ved produksjon eller transport.
2. Tillatt grad av utnytting er %BYA = 90 %.
3. Tillatt m2 bruksareal for bebyggelse, BRA. Areal som ligger helt eller delvis under bakken regnes ikke med i bruksareal.

BN 1, BRA = 10 000 m2
 BN 2, BRA = 3500 m2
 BN 3, BRA = 4000 m2
 BN 4, BRA = 4000 m2
 BN 5, BRA = 34 000 m2
 BN 6, BRA = 30 000 m2
 BN 7, BRA = 20 000 m2
 BN 8, BRA = 25 000 m2
 BN 9, BRA = 3000 m2

4. Bygninger skal ha flatt tak. Maksimal gesimshøyde er vist i plankartet som regulert høyde. Takoppbygg for tekniske installasjoner på tak kommer i tillegg til maksimal byggehøyde og tillates å dekke 25% av takflaten i 3.2 meters høyde.

Følgende regulerte høyder gjelder for de ulike områdene:

- BN 1, regulert høyde = kote 30
- BN 2, regulert høyde = kote 25
- BN 3, regulert høyde = kote 29
- BN 4, regulert høyde = kote 29
- BN 5, regulert høyde = kote 27.5
- BN 6, regulert høyde = kote 44
- BN 7, regulert høyde = kote 53
- BN 8, regulert høyde = kote 60
- BN 9, regulert høyde = kote 33

3.2 Områder for næring/ tjenesteyting – BKB

1. I området kan det oppføres bygninger for kontor, lett industri, verksted, entreprenørforretninger, håndverksvirksomhet, service, forretning, lager og distribusjon og tjenesteyting. Lett industri er industri som ikke påfører området vesentlige ulemper gjennom lukt, røyk, støy eller andre forurensninger ved produksjon eller transport.
2. Tillatt grad av utnytting er %BYA = 90%.
3. Tillatt m2 bruksareal for bebyggelse er 20 000 m2 BRA. Areal som ligger helt eller delvis under bakken regnes ikke med i bruksareal.
4. Bygninger skal ha flatt tak. Maksimal gesimshøyde er vist i plankartet som regulert høyde. Regulert høyde = kote 40. Takoppbygg for tekniske installasjoner på tak kommer i tillegg til maksimal byggehøyde og tillates å dekke 25% av takflaten i 3.2 meters høyde.

3.3 Områder for øvrig kommunalteknisk anlegg - BKT

1. I området kan det oppføres kommunalteknisk anlegg.

§ 4. SAMFERDSELSANLEGG

4.1. Kjøreveg – SKV 1-2

1. Formålet SKV 1 omfatter areal til offentlig veg. Innenfor området tillates etablert konstruksjoner og nødvendige installasjoner, etter gjeldende tekniske krav.

2. Formålet SKV 2 omfatter areal til felles veg for BN 1-5. Innenfor området tillates etablert konstruksjoner og nødvendige installasjoner, etter gjeldende tekniske krav.
3. Narvik kommune kan stenge Ornesveien for gjennomgangstrafikk til Ornesvika.

4.2. Fortau– SF 1-6

1. Formålet SF 2-6 omfatter areal til offentlig fortau. Innenfor området tillates etablert konstruksjoner og nødvendige installasjoner, etter gjeldende tekniske krav. Fortau tillates nedsenket der det krysser områder for manøvreringsareal til større kjøretøy.
2. Formålet SF 1 omfatter areal til felles fortau for BN 1-5. Innenfor området tillates etablert konstruksjoner og nødvendige installasjoner, etter gjeldende tekniske krav. Fortau tillates nedsenket der det krysser områder for manøvreringsareal til større kjøretøy.

4.3. Gangveg– SGG 1-2

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

4.4. Annen veggrunn, grøntareal – SVG

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

4.5. Parkeringsplasser - SPP

1. Formålet omfatter areal til parkeringsplasser.

§ 5. GRØNNSTUKTUR

5.1 Grønnstruktur – G 1-2

1. Formålet omfatter areal til grønnstruktur.

5.2 Turveg – GT 1-2

1. Formålet omfatter areal til offentlig turveg.

5.1 Friområde – GF 1-10

1. Formålet omfatter areal til offentlig friområde. Skal ivaretas som en del av det offentlige friområde i Elvedalen og Ornesvika.

§ 6. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

1. Avsatt anlegg – og riggområde i detaljreguleringsplan E6 Kongensgate, Narvik vedtatt 15.12.2016 er gjeldende for denne reguleringsplanen.
2. Ved utbygging større enn 250 m2 bruksareal i området BKB skal SGG1 og SF4 opparbeides før det gis brukstillatelse i området.
3. Ved utbygging større enn 250 m2 bruksareal i området BN 8 skal SF5 opparbeides før det gis brukstillatelse i området.
4. Ved utbygging større enn 250 m2 bruksareal i ett av områdene BN 1-5 skal SF 2-3 opparbeides før det gis brukstillatelse.
5. Ved utbygging større enn 250 m2 bruksareal i ett av områdene BN 6-7 skal SF 6 opparbeides før det gis brukstillatelse.
6. Før det gis brukstillatelse til nybygg innenfor planområdet skal krysset Rombaksveien-E6 X Ornesveien, avkjørsel til Narvik hovedkirkegård og kollektivholdeplass opparbeides iht godkjente prinsippskisser for midlertidig opparbeidelse i påvente av full utbygging av E6.
Detaljprosjektering/byggeplantegninger for midlertidig løsning skal forelegges statens vegvesen for endelig godkjenning.