

Detaljregulering for Lyngneset Næringsområde

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

PlanID 1806_2022009

Saksnummer 22/3615

1. Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av næringsområde tilknyttet Lyngneset i Narvik.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Automatisk fredede kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i grunnen blir funnet automatisk fredete kulturminner, skal tiltaket straks stanses dersom det berører kulturminnene, eller deres sikringssoner på fem meter, jfr. Lov om kulturminner § 8 (Kulturminneloven). Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene, slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres, og eventuelt vilkårene for dette.

2.2 Bebyggelse

Utformingen av bebyggelsen skal sees i sammenheng med de tilstøtende bygningene og ta hensyn til disse. Bygningene skal gis en god utforming med høy arkitektonisk kvalitet. Takoppbygg for ventilasjon og heissjakter på tak kommer i tillegg til maksimal byggehøyde og tillates å dekke inntil 15 % av takflaten, i maksimalt én normal etasjehøyde. Andre tekniske anlegg, tekniske rom og lignende skal bygges inn i bygninger eller skjermes med murer, vegger eller annen innhegning så langt det er mulig.

2.3 Krav til VAO-plan ved søknad for tiltak etter plan- og bygningsloven

Før igangsettingstillatelse gis, må detaljert VAO-plan for området godkjennes av Narvik Vann.

For mindre byggetiltak og andre mindre anlegg kan kommunen forenkle kravene til dokumentasjon.

Omlegging av kommunal VA-infrastruktur må godkjennes av Narvik Vann KF før utførelse.

2.4 Utfylling, skjerming og estetikk

Utfylling i sjø skal settes i stand som ordnet steinfylling eller mur. Steinfyllingen skal være ordnet med en god og stabil avslutning. Skråning mot sjø skal beplantes med vegetasjonsskjerm for å sikre estetisk og helhetlig avslutning mot sjø sammenlignet med det omkringliggende. Sjøkant og synlige fyllingsskråninger skal gis en varig og visuelt rolig avslutning i stein, betong eller tilsvarende robuste materialer. Det tillates utfyllinger og motfyllinger under havnivå i formål NSVS.

Vegetasjonstiltak i sjø skal vurderes i fyllingsskråning og sjøkanten skal reetableres og istandsettes med fokus på gjemmesteder for fisk og sjødyr.

Det skal utføres tiltak som reduserer spredning av partikler i sjø, og det skal utarbeides en egen tiltaksplan for utfyllingen.

I områder der man ikke trenger direkte kontakt mellom sjø og funksjoner på land, kan det etableres vegetasjonsskjermer.

Dersom det ved utfylling skulle oppdages forurensede masser, skal dette ivaretas og behandles på godkjent måte.

Ved behov for å fylle ut i oppvekstperioden til kysttorsk (februar-juni) og/eller hekkeperiode, skal det som en del av søknadsarbeidet dokumenteres hvordan nærliggende gytefelt og hekkfugl ivaretas.

2.5 Terrengbehandling og beplantning

Terrenginngrep skal planlegges og utføres slik at de visuelt sett tilpasses omgivelsene. Vegskråninger, voller og andre tiltak i terrenget skal utformes og beplantes med stedegen vegetasjon som krever minimalt vedlikehold. Terrengformens skal skje med minst mulig inngrep og uten unødige høydeforskjeller. Overganger mellom nytt og eksisterende terreng skal bearbeides slik at brå terrengsprang unngås.

2.6 Støy

Miljøverndepartementets «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging» T-1442, eller de til enhver tid gjeldende retningslinjer, legges til grunn med hensyn på støy til omgivelsene.

2.7 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltakene. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og dreisvann, ved søknad om rammetillatelse. Helhetlige løsninger for området skal vises i illustrasjonsplan knyttet til rammesøknad.

Eksisterende løsning for overvann fra vestsiden og inn i planområdet skal ivaretas ved etablering av fylling. Alle overvannsinstallasjoner skal ivaretas og kapasiteten opprettholdes helt frem til resipient.

2.8 Universell utforming

Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn for utforming av bygninger som inneholder arbeidsplasser, derunder uteområder.

2.9 Opp- og utfylling

Det er tillatt å fylle ut i sjøen og opp til kote 4,2. Utfylling skal gjennomføres iht. godkjent tiltaksplan, plan for massehåndtering og geoteknisk prosjektering.

2.10 Utomhusplan

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak kreves utomhusplan. Planen skal vise

- a) Omsøkt tiltak og eventuell eksisterende bebyggelse på eiendommen
- b) Planlagt terreng, samt eksisterende terreng der dette finnes
- c) Veier, gangareal, parkeringsareal, manøvreringsareal, arealer og anlegg for utendørs lagring
- d) Plassering av belysningsanlegg og andre tekniske installasjoner utendørs
- e) Gjerder, støttmurer, legger/støyskjermer og andre konstruksjoner
- f) Prinsipløsning for flom- og overvannshåndtering
- g) Støyprognose for anleggsperioden, og ev støyskjermingstiltak dersom nødvendig
- h) Vurdering vedrørende luftkvalitet, og eventuelt avbøtende tiltak dersom nødvendig
- i) Løsning for snøopplagring.
- j) Ivaretagelse av brannvannsdsekning

Der kommunen finner det nødvendig kan det kreves ytterligere dokumentasjon. For mindre byggetiltak og andre mindre anlegg kan kommunen forenkle kravene til dokumentasjon.

2.11 Risiko for havnivåstigning og stormflo

For å ivareta en framtidig stormflo må det rettes et særskilt fokus på tiltak under kote 3,3. For alle tiltak etter pbl § 1.6 som berører areal under kote 3,3 meter skal det dokumenteres hvordan tilfredsstillende,

langsiktige flomhensyn (stormflo) er ivaretatt i planlegging og utforming. Alle konstruksjoner, tekniske installasjoner og infrastruktur under nivået for 200 års stormflo skal bygges slik at de tåler tidvis oversvømmelse med sjøvann.

2.12 Høyder og utnyttelse

Regulerte byggehøyder skal beregnes som største høyde over gjennomsnittlig planert terreng. Tegninger som viser bebyggelsens høyde skal vise både kotehøyde og høyde over gjennomsnittlig planert terreng. Parkeringsplasser for ansatte og besøkende skal medregnes i beregningen av %-BYA med sin faktiske størrelse, men aldri med mindre enn 18 m² pr. plass.

2.13 Tiltaksplan ved utfylling i sjø

Ved utfylling i sjø skal det utarbeides en tiltaksplan for utfyllingen. Tiltaksplanen skal godkjennes av Statsforvalteren, og tillatelse skal foreligge før tiltak tilknyttet utfylling i sjø kan igangsettes.

2.14 Material- Og fargebruk

Synlige konstruksjoner, støttemurer og fyllingskanter skal utføres i matte og nøytrale farger

Bruk av sterkt reflekterende materialer er ikke tillatt.

Det skal etableres grønne tak på minst 50% av ny bebyggelse.

2.15 Belysning

Utendørs belysning skal være funksjonsrettet og nedadrettet.

Lysforurensning mot sjø og omkringliggende landskap skal begrenses.

2.16 Anleggsfase

Midlertidige inngrep i anleggsfasen skal begrenses i omfang og varighet og være en del av utomhusplan ved søknad om tiltak

Områder som benyttes midlertidig skal tilbakeføres etter avsluttet anleggsperiode.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

- a) Byggegrenser - sammenfaller med formålsgrænse mot sjø for formålsområder tilgrensende NSVS. (NÆ1, UNB).

3.1.1 Næringsbebyggelse (NÆ1, NÆ2, NÆ3)

- a) Generelt. Næringsområde NÆ1-3 skal benyttes til næring, lagerbebyggelse og industri med tilhørende anlegg.
- b) Utnyttelsesgrad. Utnyttelsesgrad er angitt i plankart og opplisting under.
 - b.1 NÆ1 og NÆ2: %BYA = 50 %
 - b.2 NÆ3: %BYA = 40 %
- c) Gesimshøyde. Det tillates gesimshøyde på inntil 7 meter.
- d) Mønehøyde. Det tillates kote 11, som også er angitt i plankart.
- e) Tomteinndeling. Innenfor NÆ1 tillates det utskilling av tomter på en hensiktsmessig måte. Ved tomteutskilling skal det sikres at hensiktsmessig adkomst til øvrige deler av næringsarealet NÆ1 er ivaretatt.

- f) Parkering. Parkering på bakkeplan inngår i arealformålet.
- g) Adkomst pumpestasjon. VA2 skal ha tilrettelagt adkomst via NÆ1.

3.1.2 Vann og avløpsanlegg (VA1-2)

- a) Generelt. Vann- og avløpsanlegg VA skal benyttes som anlegg til det aktuelle formålet
- b) Utnyttelsesgrad. Maksimal utnyttelsesgrad %BYA = 100%
- c) Gesimshøyde. Det tillates gesimshøyde på inntil 5 meter.

3.1.3 Uthus/naust/Badehus (UNB)

- a) Generelt. Arealet er avsatt til naustbebyggelse.
- b) Utnyttelsesgrad. Maksimal utnyttelsesgrad %BYA = 100%
- c) Gesimshøyde. Det tillates mønehøyde på inntil 5 meter.
- d) Arkitektonisk utforming. Naustene skal ha rød farge og saltak.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1 Veg (V)

Vegen omfatter kjørebane med tilhørende sideliggende grøfter og vegteknisk anlegg.

Offentlige veier, fortau og gang- og sykkelveg skal være utformet i henhold til gjeldende vegnormaler.

O_V1

Eksisterende riksveg tilhørende planområde. Området inkluderer busslomme og vegteknisk anlegg.

f_V2

Felles adkomstveg for bebyggelse og anlegg innenfor planområdet.

f_V3

Adkomstveg for eiendommer innenfor VA1 og UNB innenfor planområdet, samt nordre del av NÆ1 dersom dette er formålstjenlig for en helhetlig trafikkavvikling.

V4

Adkomstveg for NÆ2.

3.2.2 Annen veggrunn – grøntareal (AVG1-2)

Arealet skal beplantes eller sås såfremst dette ikke kommer i konflikt med omkringliggende arealer. Områdene er sideareal, skråninger, grøfter og snøopplag. Terrenginngrep for veganlegg skal utføres på en skånsom måte tilpasset kravene til løsning og dokumentasjon, og hele veganlegget skal ferdigstilles samtidig.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Vegetasjonsskjerm (VS1-3)

Regulert grøntareal/vegetasjonsskjerm mellom trafikkareal og tilstøtende bebyggelsesområde.

3.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)

3.4.1 Naturområde i sjø med tilhørende strandsone (NSVS)

Regulert naturområde i sjø.

Det tillates utfyllinger og motfyllinger under havnivå i formålet. Utfylling skal skje i tråd med geotekniske vurderinger og anbefalinger.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (H140)

Frisikt (H140)

Innenfor frisiktlinjer tillates ikke sikthindrende gjenstander høyere enn 0.5 meter over veibanen. Primærvegens kjørebane bør være synlig i hele sikttrekanten, sett fra sekundærvegen. I tillegg må det kontrolleres at planet mellom øyepunkt i sekundærvegen og kjørebanen i primærvegen, er fritt for sikthindringer.

4.2 Særlige krav til infrastruktur (§ 11-8 b) (H410_1-8)

Hensyn offentlig VA-anlegg (H410)

- *Hensynssoner tilknyttet eksisterende eksisterende VA-trasé. Innenfor arealet tillates det ikke graving eller overfylling uten godkjenning fra VA-myndighet*
- *VA-trasé tilknyttet H410_2 skal som utgangspunkt flyttes og legges sammen med trasé tilknyttet H410_1. Etter at denne flyttingen er gjennomført, vil H410_2 utgå og ikke lenger være gjeldende.*
- *Trasé tilknyttet H410_5 og H410_7 skal som utgangspunkt flyttes og legges sammen med trasé tilknyttet H410_8. Etter at denne flyttingen er gjennomført, vil H410_5 og H410_7 utgå og ikke lenger være gjeldende.*

5. Bestemmelser til bestemmelsesområder

5.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (#1)

- *Innenfor området skal det legges til rette utsetting og opptaking av båter tilknyttet naust innenfor formålsområde UNB*

5.2 Bestemmelser til Midlertidig bygge og anleggsområde (#2)

- *Området kan benyttes til midlertidig bygge og anleggsområde i forbindelse med etablering av regulert næringsområde NÆ1, samt etablering av regulert avkjørsel fra hovedveg o_V1. Innenfor området tillates det utfylling før regulert avkjørsel til næringsområdet er opparbeidet.*

6. Rekkefølgebestemmelser

6.1 Før rammetillatelse

- a) Før rammetillatelse gis skal det foreligge en tiltaksplan for utfylling i sjø i tråd med gjeldende regelverk. Som grunnlag for utarbeidelse av tiltaksplanen skal det foretas nødvendige miljøundersøkelser og risikovurderinger. (NÆ1)
- b) Adkomst - Teknisk plan for utforming av avkjørsel fra riksveg skal godkjennes av vegmyndighet før det gis rammetillatelse for tiltaket.
- c) Overordnet VAO-plan skal være godkjent av Narvik Vann og Veg og Park før rammetillatelse kan gis.

6.2 Før igangsettingstillatelse

- a) Avkjørsel til næringsområde skal være opparbeidet i henhold til planen før det kan gis igangsettingstillatelse. Bestemmelse gjelder ikke areal innenfor #2.
- b) Før igangsettingstillatelse gis, må detaljert VAO-plan for området godkjennes av Narvik Vann.

6.3 Før midlertidig brukstillatelse / ferdigattest

- a) Alle sikkerhetsmessige tiltak for det aktuelle næringsområdet og nærliggende veg skal være gjennomført. Dette gjelder sikker overgang for fotgjengere, nytt busstopp, nytt vegkryss og inn- og utkjøring fra næringsområdet. (NÆ1)