

Utbyggingsavtale for Herjangshøgda næringsområde

Reguleringsplan, planid: 2015001

mellom **Narvikgården AS** org.nr. 983 387 381 og **Narvik Vann KF** org. nr. 986 377 395

Vedtatt av Narvik bystyre: _____

Trer i kraft ved kunngjøring: _____

Det er etter utarbeidelse av reguleringsplan for Herjangshøgda næringsområde inngått slik avtale:

1. Formål

Narvikgården AS (heretter kalt utbygger) har fått vedtatt reguleringsplan for Herjangshøgda næringsområde, med planid 2015001 jf. vedlegg 1 og 2. Utbyggingsavtalen skal danne grunnlag for utbygging/utvikling av eiendommene gnr. 7, bnr. 3, teig 10, gnr.7, bnr. 6, teig 13 og gnr. 7, bnr. 13, teig 3, som angitt i reguleringsplan for Herjangshøgda næringsområde, se vedlegg 1 og 2.

Utbyggingsavtalen skal sikre en forsvarlig gjennomføring og ivaretagelse av kommunaltekniske formål. Avtalen forutsetter godkjent reguleringsplan for området.

Utbyggingsavtalen har sitt grunnlag i Narvik bystyres prinsippvedtak om bruk av utbyggingsavtaler av 24.1.2008, sak 012/08 og Kommuneplanens arealdel for 2017 – 2028 punkt 2.6

2. Omfang og utbyggingstakt

Utbyggingsavtalen skal være med på å danne grunnlag for utvikling av Herjangshøgda næringsområde. Næringsområdet, som vil være ca. 150 daa. stort, tenkes utbygd til flere næringslivsaktører. Det planlegges tilrettelegging for inntil 8 ulike aktører.

Utbyggingsavtalen gjelder prosjektering, opparbeidelse og overtakelse av vann- og avløpsanlegg som er nødvendige for å gjennomføre utbygging av næringsområdet.

3. Prosjektering av vann- og avløpsanlegg

Utbygger skal utarbeide tekniske planer, jfr rekkefølgebestemmelse Nr 1, bokstav a) for utbygging av vann- og avløpsanlegg (inkludert brannvann, trykkøkingsstasjon og overvannsanlegg). Det er avklart med Narvik Vann hvilke vann- og avløpsanlegg i og utenfor planområdet som vil være aktuelle å overta til kommunal eie og drift. De tekniske planene skal godkjennes av Narvik Vann før utbygging kan igangsettes. Kart som viser hvilke VA-anlegg som skal overtas til kommunal eie og drift er vedlegg nr. 3 til denne avtalen.

De tekniske planene skal vise hvordan planområdet skal knytte seg til eksisterende kommunaltekniske anlegg.

De tekniske planene for den del av VA-anleggene som skal overtas til kommunal eie og drift skal utarbeides i henhold til enhver tid gjeldende norm- www.VA-norm.no, gjeldende for Narvik kommune



4. Opparbeidelse av vann- og avløpsanlegg

Utbygger er ansvarlig for opparbeidelse av de prosjekterte vann- og avløpsanlegg i tråd med godkjent reguleringsplan og teknisk plan for området.

5. Overtakelse av vann- og avløpsanlegg

Vann- og avløpsanlegg som i denne avtalens punkt 3 er definert som offentlige overtas til kommunal drift og vedlikehold etter at anleggene er ferdigstilt og utbygger kan legge frem dokumentasjon på at anleggene er bygd i henhold til de godkjente tekniske planene, samt at all dokumentasjon er levert i samsvar med VA-norm for Narvik kommune punkt 3.9. Narvik Vann overtar anleggene når eventuelle feil, mangler og gjenstående arbeid som fremkommer av overtakelsesprotokollen mellom utbygger og Narvik Vann, er utbedret.

6. Finansiering og kostnadsdekning, justering av merverdiavgift etter merverdiavgiftsloven kapittel 9

Bystyret har ved godkjenning av denne utbyggingsavtalen vedtatt at Narvik Vann skal bidra til finansiering av investeringene for etablering av VA-anlegg innenfor en ramme på opp til kr. 3 575 000,- eks mva.

Utbetaling skjer etter at Narvik Vann har overtatt anlegget, jfr pkt 8 i denne avtalen. Utbygger får dekket de faktiske kostnader begrenset oppad til kr 3 575 000,- eks mva. Kostnadene skal dokumenteres overfor Narvik Vann.

7. Mangelansvar i reklamasjonstiden og påkravsgaranti

Utbyggeren stiller sikkerhet for oppfyllelse av kontraktsforpliktelser overfor Narvik Vann. Sikkerheten stilles som selvskyldnerkausjon fra bank/ forsikringsselskap eller annen kredittinstitusjon.

Sikkerhet for utbyggerens forpliktelser i henhold til utbyggingsavtalen er 10 % av verdien av anlegg som Narvik Vann skal overta. Utbygger utarbeider kostnadsoverslag som godkjennes av Narvik Vann. Sikkerheten i reklamasjonstiden er henholdsvis 3 %, 2 % og 1 % av ovennevnte verdi for forhold som påberopes i de 3 første årene etter overdragelsen. Sikkerhet i reklamasjonstiden omfatter ikke verdien av grunn.

Utbyggingsavtalen varer inntil garantien som utbygger har stillet er tilbakesendt utbygger fra Narvik Vann. Sikkerhetsstillelse skal sendes til Narvik Vann samtidig som søknad om igangsettingstillatelse sendes til bygningsmyndigheten.

Dersom igangsatt arbeid med kommunaltekniske anlegg ikke fullføres i samsvar med denne avtale og innen to år etter at arbeidene er igangsatt, står Narvik Vann fritt til å fullføre anlegget for utbygger sin regning og herunder gjøre gjeldende selvskyldnergarantien.



Dersom anlegget etter det tredje garantiåret har godkjent tilstand skal Narvik Vann meddele dette skriftlig til utbygger og garantist slik at garantien kan slettes.

8. Gebyrer vann og avløp

Årsgebyr og tilknytningsgebyr for vann og avløp skal følge det til enhver tid vedtatte reglement for Narvik kommune.

9. Grunnerverv

Dersom vann- og /eller, avløpsanlegg går over annen manns grunn, skal utbygger sikre nødvendige rettigheter til adkomst, ettersyn og vedlikehold. Utbygger er ansvarlig for at erklæringer blir tinglyst på vedkommende eiendommer, alt uten omkostninger for Narvik Vann. Før VA-anlegget overtas skal utbygger dokumentere nødvendige tillatelser.

10. Overdragelse av rettigheter

Ved eventuelt helt eller delvis salg av eiendommen eller utbyggingsrettighetene plikter utbygger å sikre at alle plikter og rettigheter som følger av denne avtale overføres til rettsetterfølger, herunder å sikre rettsetterfølgers plikt til samme ved eventuelt videresalg. Denne avtale kan transporteres til ny kontraktspart etter forutgående godkjenning fra Narvik Vann.

11. Tvistebestemmelser

Tvister søkes løst i minnelighet. I mangel av minnelighet skal tvister vedrørende denne avtale avgjøres ved ordinær rettergang. Partene vedtar Ofoten tingrett som verneting.

15. Forbehold om kommunal godkjenning

For Narvik Vann sin del tas det forbehold om Bystyrets godkjenning av avtalen.

Denne avtalen er utstedt i 2-to-eksemplarer, hvorav ett til hver av partene.

Narvik, dato 12/9-2019
Rune H. Pettersen
Bjørnar Evenrud

Narvikgården AS
Bjørnar Evenrud, konstituert administrerende direktør
Rune H. Pettersen, senior prosjektleder bygg og anlegg

Narvik Vann KF
Trude Rostrup Bertnes
Daglig leder



Vedlegg

1. Vedtatt reguleringsplan for Herjangshøgda næringsområde
2. Planbestemmelser for Herjangshøgda næringsområde
3. Kart for Herjangshøgda næringsområde og tilstøtende områder som viser VA-ledninger/-anlegg som skal overtas til kommunalt eie og drift

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL

Detaljregulering Herjangshøgda næringsområde



Narvik kommune

Tiltakshaver: Narvikgården AS

ArealplanID: 2015001

Dato: 18.03.2019

Dato for siste revisjon: 26.03.2019

Dato for kommunestyrevedtak:

§ 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

BESTEMMELSESOMRÅDE, 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 vedloven der denne kommer til anvendelse.
9. Terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart der det er mulig eller erstattet med nyplanting. 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 3000 m2 tillates ikke.
2. Administrasjonsbygg til virksomheter tillates.
3. Tillatt grad av utnytting er %BYA = 70 %. Parkering er inkludert i % BYA. Utnyttelse beregnes av tomtearealet for den enkelte tomt.
4. Bruksarealet, m2 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 m² 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 sløkkevann.

§ 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 godkjenning 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 veier. 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 ihht utbygging og tomteinnndeling 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 ihht utbygging og tomteinnndeling. 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 ihht utbygging og tomteinnndeling. 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.

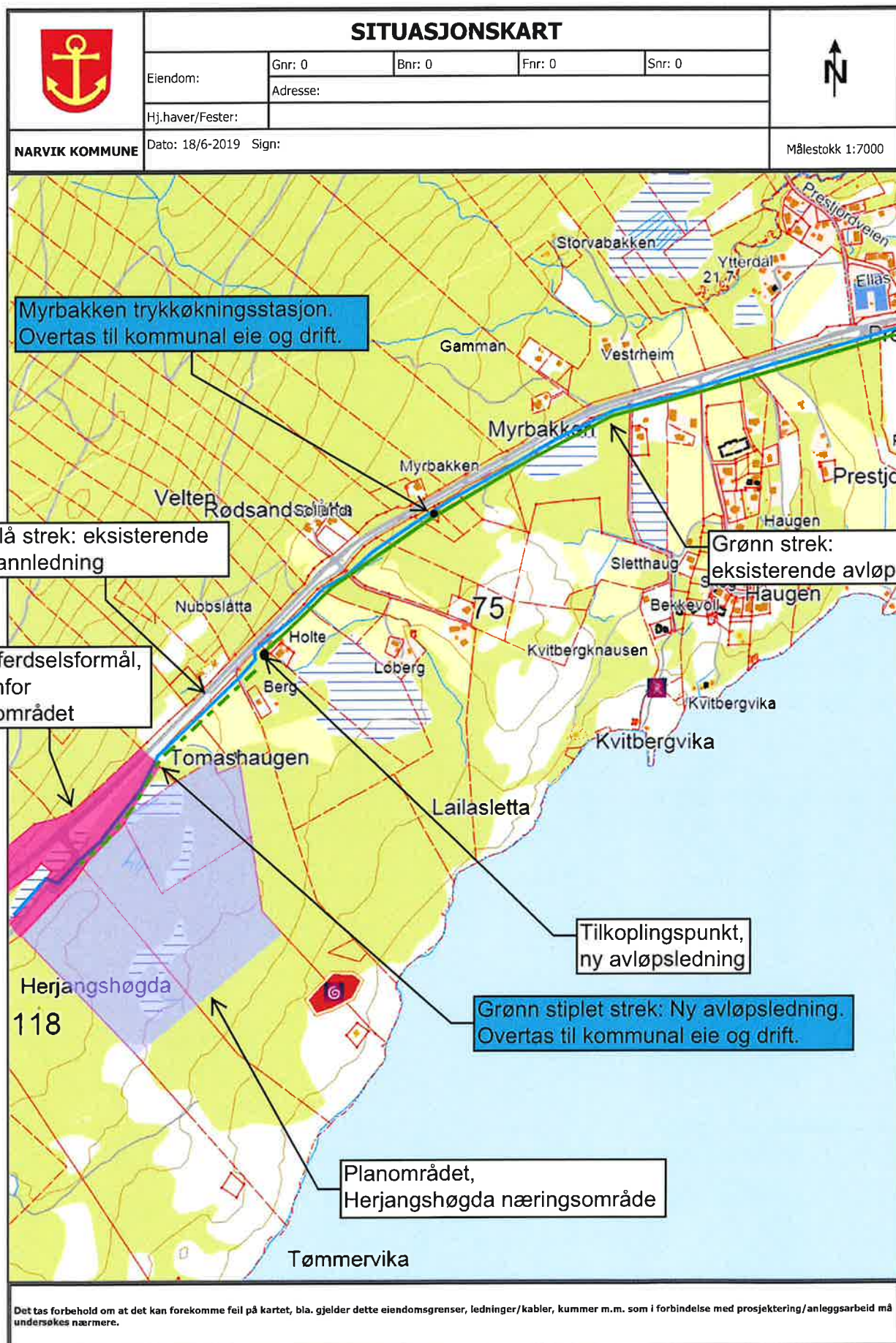
§ 7. BESTEMMELSESOMRÅDE

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.





Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

Handwritten signature and initials in blue ink.