

# REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR BALLANGEN INDUSTRI- OG NÆRINGSOMRÅDER

TILTAKSHAVER: AKER NARVIK AS  
AREALPLANID: 2022006  
DATO UTARBEIDET: 20.09.24  
DATO SISTE REVISJON: 08.11.24  
DATO VEDTAK I KOMMUNESTYRET:

## § 1 GENERELT

### 1.1 Formålet med planen

Formålet med planen er å legge til rette for grønn industri- og næringsutvikling i Ballangen i Narvik kommune.

### 1.2 Regulerte formål

Området reguleres til:

Formål	SOSI-kode
<b>Bebyggelse og anlegg, pbl. § 12-5 Nr. 1</b>	
Energianlegg (EA)	1510
Kombinert bebyggelse og anleggsformål – industri/næring (KBA)	1800
<b>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, pbl § 12-5 Nr. 2</b>	
Kjøreveg (KV)	2011
Fortau (FO)	2012
Annen veggrunn (AVG)	2019
Kai (K)	2041
Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål – kai/lager (SAA)	2900
<b>Grønnstruktur, pbl. § 12-5 Nr. 3</b>	
Blå/grønnstruktur (BG)	3002
Vegetasjonsskjerm (VS)	3060
<b>Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, pbl. § 12-5 Nr. 6</b>	
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (BSV)	6001
Havnområde i sjø (HOS)	6220
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (FLVS)	6720
<b>Hensynssoner, pbl. § 12-6</b>	
Andre sikringssoner – vannledning (H190)	190
Faresone ras- og skredfare (H310)	310
Faresone flomfare (H320)	320
Sikringssone – frisikt (H140)	140
<b>Bestemmelsesområder, pbl. § 12-7</b>	
Vilkår for bruk av arealer – gangforbindelse #1	2

## § 2 REKKEFØLGEBESTEMMELSER (PBL. § 12-7 NR. 10)

- a) **2.1 Før** Ved søknad om rammetillatelse skal det vedlegges overordnet VA-rammeplan (VAO-plan) for VA-tekniske anlegg samt redegjørelse for håndtering av OV/avrenning. Planen skal godkjennes av Narvik Vann/Narvik kommune før det gis rammetillatelse.
- b) Tekniske planer for veier skal godkjennes av offentlige myndigheter. For arealer som skal overtas av Narvik kommune, skal utforming avklares med kommunen da avvik fra håndbok kan forekomme i henhold til kommunens spesifikasjoner.
- c) Utomhusplan for hvert enkelt omsøkte tiltak som viser utomhusarealer mellom bygg og tilstøtende terreng skal utarbeides, jf. § 3.1.
- d) Miljøoppfølgingsplan (MOP) for ny bebyggelse for hvert enkelt omsøkte tiltak skal foreligge, jf. § 3.3. Miljøoppfølgingsplanen skal godkjennes av Narvik kommune.
- e) Dokumentasjon på konkrete sikringstiltak mot erosjon og flomfare for hvert enkelt omsøkte tiltak innenfor faresonen skal foreligge ved rammetillatelse.
- f) Løsninger for overvannshåndtering i anleggs- og driftsfasen for hvert enkelt omsøkte tiltak skal være utredet, samt dokumentert med en tiltaksplan for anleggsperioden. Overvannsløsninger som innebærer påslipp av overvann til kommunale avløpsledninger skal være godkjent av Narvik kommune.
- g) Tiltak for å sikre at miljøtilstanden i vassdrag ikke forringes i anleggs- eller driftsfasen skal iverksettes dersom nødvendig, jf. vannforskriften § 12. Overholdelse av dette kravet skal kontrolleres med prøver som dekker vannforskriftens kvalitetselementer både før, under og etter anleggsperioden.
- h) Miljøtekniske undersøkelser for tiltak i områder med antatt forurenset grunn skal være gjennomført før det gis rammetillatelse.
- i) Når det omsøkes tiltak innenfor KBA3-4, skal det ved rammesøknad dokumenteres hvordan ferdselsforbindelsen innenfor #1 sikres.

### 2.2 Før igangsettingstillatelse

- a) Samtykke fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) skal foreligge før igangsettingstillatelse kan gis for tiltak som krever tillatelse etter storulykkesforskriften<sup>1</sup>.
- b) Tillatelse til fysiske tiltak i vassdrag og godkjent dispensasjon for inngrep i kantvegetasjon skal foreligge før igangsettingstillatelse kan gis for tiltak som krever tillatelse etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag § 1 og vannressursloven § 11.
- c) Før det tillates etablering av vanninntak/-utslipp må det innhentes tillatelse fra rette myndighet. Omfanget av eventuelle utredninger avklares i den sammenheng.
- d) Ved søknad om IG-tillatelse skal det foreligge detaljplaner for vann- og avløp for bebyggelse anlegget er ment til å regulere, samt overvann for hele planområdet. Detaljplanene skal godkjennes av Narvik Vann før det gis IG-tillatelse. For de VA-anlegg som skal overtas til kommunal eie og drift skal detaljplanen være i samsvar med kommunes VA-norm. Godkjent søknad for sanitæranlegg for hvert enkelt omsøkte tiltak skal foreligge før igangsettingstillatelse.
- e) Ved påvist forurensning skal det foreligge tiltaksplan for kontroll og håndtering av forurensete masser før det gis igangsettingstillatelse for hvert enkelt omsøkte tiltak. Tiltaksplan skal godkjennes av forurensningsmyndighetene.
- f) Dokumentasjon på tilstrekkelig brannvannforsyning skal foreligge før igangsettingstillatelse kan gis.
- g) Tillatelse etter forurensningsforskriften kapittel 22 skal foreligge før det gis igangsettingstillatelse for hvert enkelt omsøkte tiltak som innebærer utfylling av masser i sjø eller vassdrag.
- h) Tillatelse etter havne- og farvannsloven § 14 skal foreligge før det gis igangsettingstillatelse for kaianlegg.
- i) Plan for supplering av vegetasjon innenfor VS skal foreligge før det gis igangsettingstillatelse, jf. 6.2.

### **2.3 Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest**

- a) Innenfor faresone flom (H320 i plankartet), skal flomvern være ferdig opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse for hvert enkelt omsøkte tiltak.
- b) Utomhusarealer for hvert enkelt tiltak skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan for utomhusanlegg før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for hvert enkelt omsøkte tiltak. Dersom årstiden vanskeliggjør dette, kan midlertidig brukstillatelse gis. Utomhusarealene skal da ferdigstilles senest i forbindelse med neste vekstsesong.
- c) Kryss/adkomster til felt som at tilkomst fra offentlig vegnett skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse.
- d) Anlegg for overvannshåndtering for det enkelte omsøkte tiltaket skal være opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.
- e) Ferdigattest for VA-anlegg for hvert enkelt omsøkte tiltak skal foreligge før midlertidig brukstillatelse gis.
- f) Gangforbindelse innenfor bestemmelsesområde #1 skal være opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for felt KBA2-4.

## **§ 3 FELLESBESTEMMELSER**

### **3.1 Utomhusplan (pbl. § 12-7 nr. 4)**

Utomhusplanen skal vise terrengarbeider, støttemurer, beplantet areal, parkeringsplasser, brannvannløsning, atkomst for brannbil og avfallshåndtering. Uteområder skal opparbeides i henhold til utomhusplan før det gis brukstillatelse eller ferdigattest. Dersom det søkes om brukstillatelse i vinterhalvåret, skal uteområdene opparbeides senest påfølgende sommer.

### **3.2 Overvannshåndtering (pbl. § 12-7 nr. 4)**

- a) Det skal innenfor planområdet etableres anlegg for oppsamling, fordrøyning, rensing og infiltrasjon av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer. Dette gjelder også for overflatevann som kommer fra områder utenfor planområdet. Plan for håndtering av overflatevann skal godkjennes av kommunen.
- b) I forbindelse ved bygging av foreslåtte tiltak skal anbefalinger og tiltak i Overvannsplan, dokumentnr: NOBA-104-PNA-REP-00005, datert 05.07.2024, gjennomføres og følges opp.
- c) Eksisterende dreneringslinjer, bekker og fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas i overvannshåndtering.
- d) Etablering av kulverter tillates.

### **3.3 Miljøoppfølgingsplan (MOP) (pbl. § 12-7 nr. 3)**

Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for anleggsfasen, herunder avbøtende tiltak.

Miljøoppfølgingsplanen skal omfatte trafiksikkerhet, støy og vibrasjoner, luftforurensning, utslipp til vann og grunn, nærmiljø, naturmiljø, vannmiljø, tiltak mot spredning av fremmede arter, kulturminner, massehåndtering, avfallshåndtering og energibruk i anleggsfasen og driftsfasen der det er relevant.

### **3.4 Kulturminner (PBL. § 12-7 nr. 6)**

Dersom det under anleggsperioden gjøres oppdagelser av automatisk fredede kulturminner, eller tiltaket kan påvirke slike, skal Nordland fylkeskommune og Sametinget kontaktes, og arbeidet stanses umiddelbart. Arbeid kan først gjenopptas etter godkjenning fra Nordland fylkeskommune og Sametinget..

### **3.5 Støy (PBL. § 12-7 nr. 3)**

For utendørs støyinnivå ved drift av virksomheter innenfor planområdet vil Miljøverndepartementets "Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging" T-1442/2021 tabell 2 og kvalitetskriterier beskrevet i kapittel 1.2, være gjeldende. For grenseverdier ved støy fra bygge- og anleggsvirksomhet gjelder kapittel 6 i T-1442/2021. Dersom grenseverdiene forventes overskredet i byggeperioden, skal det gjøres rede for avbøtende tiltak ved søknad om igangsettingstillatelse.

### **3.6 Krav til bygge- og anleggsarbeid (pbl. § 12-7 nr. 3)**

- a) I tørre perioder under anleggsperioden skal veier vannes etter behov.
- b) I anleggsfasen skal det etableres avskjærende grøfter for overflatevann for å unngå avrenning til resipienter. Om nødvendig skal filter, sedimenteringsdammer eller andre anordninger benyttes for å forhindre spredning av partikler.
- c) Fyllinger mot bekker og elver skal sikres mot utglidning/erosjon. Fyllinger og skjæringer skal revegeteres med stedegne arter.
- d) Det skal ikke innføres eller spres fremmedarter ved opparbeiding av anlegg.

### **3.7 Estetisk utforming av bygg (pbl. § 12-7 nr. 4)**

Bebyggelsen skal gis nøytrale farger og materialer tilpasset landskap og natur, slik at bebyggelsen får et avdempet fotavtrykk i landskapet. Det skal legges vekt på at bebyggelsen får en god arkitektonisk utforming.

### **3.8 Belysning i driftsfase (pbl. § 12-7 nr. 3)**

Belysning av bygg og anlegg skal etableres slik at lysforurensning minimeres. Belysning for å ivareta drift og sikkerhet tillates. For å redusere lysforurensning skal følgende prinsipper for belysning legges til grunn:

- Armaturer og master skal tilpasses behovet for belysning
- Bruk av lysstyringsanlegg, lyssensorer eller liknende for å redusere lysnivåene når området ikke er i bruk, om natten eller ved høyere reflektans fra bakken.
- Sørge for en mest mulig bløffri belysning
- Unngå bruk av opplyst
- Benytt varm fargetemperatur

### **3.9 Hensyn til gyte- og oppvekstområder for fisk (pbl. § 12-7 nr. 3)**

Ved gjennomføring av tiltak i sjø skal hensynet til gyte- og oppvekstområder for fisk ivaretas. Aktuelle avbøtende tiltak skal dokumenteres i miljøoppfølgingsplan, jf. punkt 3.3.

## **§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5 NR. 1)**

### **4.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg**

- a) Det skal opparbeides minimum 0,6 parkeringsplasser pr. ansatt, samt 0,1 sykkelparkeringsplasser per ansatt. Parkeringsdekningen skal tilfredsstillende behov for overlapp mellom skiftarbeidere der dette er aktuelt. Behovet skal synliggjøres i forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse for den enkelte etablering.
- b) Der ikke byggegrenser er angitt i plankartet, ligger byggegrensen i formålsgrensene.
- c) Det tillates etablert anlegg for overvannshåndtering innenfor formålet, i henhold til prinsipper i VAO-plan, dokumentnr: NOBA-104-PNA-REP-00005, datert 05.07.2024. Overvann skal fordrøyes og infiltreres så nær kilden som mulig.
- d) For vifter i ventilasjons-/kjøleanlegg skal krav til viftestøy følge kravene til tekniske installasjoner i NS 8175 klasse C.
- e) Det tillates etablert kommunaltekniske anlegg innenfor formålet. Kommunaltekniske anlegg skal ha kjøreatkomst.
- f) Bebyggelsen skal framstå som helhetlig med hensyn til utforming, materialvalg og fargebruk.
- g) Reflekterende materialer tillates ikke på fasader og tak.
- h) Nettstasjoner og nødstrømsanlegg tillates oppført innenfor feltene.
- i) Utforming og plassering av skilt skal være iht. godkjent skiltplan.
- j) Tomter tillates fradelt.
- k) Området tillates avsperrt av sikkerhetshensyn. Det kan settes opp sikkerhetsgjerde på inntil 4 meters høyde innenfor formålet. Det tillates etablert portvakt.
- l) Det tillates etablert nødvendig vannforsyning (for eksempel magasin/vanntårn for sløkkevann) innenfor formålet.  
Innenfor feltene tillates det oppføring av videoovervåkning og andre sikkerhetsfremmede tiltak.

#### **4.2 Kombinert bebyggelse og anleggsformål - industri/næring (KBA1-4)**

- a) Det tillates etablering av kraftkrevende industri og næring, samt akvakulturanlegg og annen næring knyttet til akvakultur.
- b) Innenfor KBA3 skal det primært tilrettelegges for kontor og arbeidsintensiv næringsbebyggelse.
- c) Interne veier og parkeringsplasser tilknyttet bebyggelse og virksomheter innenfor felt KBA1-4.
- d) KBA1-4 tillates utnyttet % BYA=80 %.
- e) Maksimale høyder er satt i plankartet. Det tillates enkeltstående installasjoner som f.eks master, skorsteiner, avgassrør, parapet og andre tekniske installasjoner, 4 meter over maksimal bygningshøyde.

#### **4.3 Energianlegg (EA)**

- a) Innenfor formålet tillates det etablert transformatorstasjon for energiforsyning.
- b) Det kan etableres kjøreveg for drift og vedlikehold av transformatorstasjon innenfor formålet.
- c) Det tillates at anlegget bygges med høyder inntil 20 meter over nytt gjennomsnittlig planert terreng.
- d) Området tillates avsperrert av sikkerhetshensyn. Det kan settes opp sikkerhetsgjerde på inntil 4 meters høyde innenfor formålet. Det tillates etablert portvakt.
- e) Tillatt bebygd areal er % BYA =100%.

### **§ 5 SAMFERDELSEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. § 12-5 NR. 2)**

#### **5.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

- a) Atkomst er angitt med atkomstpiler. Atkomst er ikke detaljprosjektert og det tillates derfor at plassering kan justeres i forbindelse med byggesøknad. Adkomster kan justeres med inntil 5 m til hver side. Narvik kommune skal gi avkjøringstillatelse.
- b) VA-norm/Vannstandard for Narvik kommune skal legges til grunn for etablering av vann- og avløpsanlegg.

#### **5.2 Kjøreveg (KV1-5)**

- a) Veggrunn innenfor reguleringsområdet opparbeides i henhold til vegnormal N100.
- b) Der hvor kjørevei KV1 krysser elveløp tillates etablert brukonstruksjon eller kulvert. Gangforbindelsen skal sikres innenfor formålet KV1.
- c) Kjørevei KV2 reguleres til annen eierform (privat) og er adkomst til Ballangslaira øst
- d) Kjørevei o\_KV3 reguleres til offentlig veg - E6.
- e) Kjørevei KV4 reguleres til annen eierform (privat) og er hovedadkomst til Ballangslaira.
- f) Kjørevei o\_KV5 reguleres til offentlig veg - E6.
- g) Kjørevei o\_KV6 reguleres til offentlig veg (Bjørkåsveien).  
Kjørevei KV7 reguleres til annen eierform (privat) og knytter felt merket KBA1 til Bjørkåsveien.

#### **5.3 Fortau (o\_FO)**

- a) Fortau skal opparbeides i henhold til vegnormal N100, og tekniske planer skal godkjennes av offentlige myndigheter. For arealer som skal overtas av Narvik kommune, skal utforming avklares med kommunen da avvik fra håndbok kan forekomme i henhold til kommunens spesifikasjoner.
- b) Fortau skal være offentlig.

#### **5.4 Annen veggrunn (AVG)**

- a) Arealet er avsatt til annen veggrunn, herunder grøft og kantvegetasjon. Arealet kan benyttes til teknisk infrastruktur under bakken.
- b) Formålet er forbeholdt vegeier med hensyn til effektiv drift og vedlikehold, midlertidig snølagring, overvannshåndtering og vegtekniske installasjoner. Det er kun vegeier som har anledning til å utføre tiltak i annen veggrunn og øvrig vegareal.
- c) Det tillates etablert støttemur innenfor formålet. Eventuelle murer eller andre konstruksjoner som planlegges plassert innenfor arealet skal fremgå av de tekniske planene for de berørte vegprofilene, og skal godkjennes av vegmyndigheten.

- d) Feltene er forbeholdt vegeier med hensyn til effektiv drift og vedlikehold, midlertidig snølagring, overvannshåndtering og vegtekniske installasjoner.
- e) Områdene skal revegeteres med stedegen vegetasjon når nye samferdselsanlegg er ferdigstilt. Vegetasjonen skal ikke være til hinder for drift og vedlikehold av veg, ei heller til hinder for siktforhold ved kryss eller avkjørsler.

#### **5.5 Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål - kai/lager (SAA)**

- a) Området kan brukes til lass og loss, midlertidig lagring, nødvendig manøvreringsareal og internveger, parkering, mindre forråd- og lagerbygninger.
- b) Kai tillates etablert med peler og eller sjøfylling. Fyllingsfot skal være innenfor formåls grensen.
- c) Formåls grense er ytre byggegrense for kaifronter.
- d) Det skal gjøres tiltak for å hindre at det ved lasting og/eller lossing slippes ut forurensende masser mellom båt og kai.
- e) Det tillates etablering av landstrøm.

#### **5.6 Kai (K)**

- a) Området reguleres til kai.
- b) Kai tillates etablert med peler og eller sjøfylling. Fyllingsfot skal være innenfor formåls grensen.
- c) Kai skal være privat.

### **§ 6 GRØNNSTRUKTUR (PBL. § 12-5 NR. 3)**

#### **6.1 Blå/grønnstruktur (BG)**

- a) Områdene skal fungere som grønne buffersoner og skal ikke bebygges. Eksisterende vegetasjon og vassdragets kantsone skal bevares.
- b) Det tillates etablering av VA-anlegg under bakken.
- c) Det skal tilrettelegges for turvei innenfor felt BG3-8.
- d) Områdene mot E6 kan skjøttes og suppleres med ny vegetasjon slik at innsyn til byggeområdene begrenses og anleggenes eksponering dempes. Det skal benyttes stedegen og variert vegetasjon ved ny beplantning.
- e) Dersom det er nødvendig å fjerne kantvegetasjon langs elvene, må planting av ny vegetasjon etter anleggsfasen gjennomføres for å gjenopprette kantsonenes funksjon.

#### **6.2 Vegetasjonskjerm (VS)**

Områdene reguleres til vegetasjonskjerm. Områdene skal fungere som grønne skjermer mot industribyggelse og vegetasjon skal ikke fjernes. Vegetasjonskjermen skal suppleres med ny vegetasjon slik at innsyn til byggeområdene begrenses og anleggenes eksponering dempes. Det skal benyttes stedegen, norsk og variert vegetasjon ved ny beplantning.

### **§ 7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL. § 12-5 NR. 6)**

#### **7.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (BSV)**

Områdene reguleres til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone. Området skal være tilgjengelig for allmennheten.

#### **7.2 Havneområde i sjø (HOS)**

Området reguleres til havneområde i sjø. Det tillates å etablere flytekai og midlertidig oppankring av fartøy innenfor området. Havnearealer i sjø tillates etablert med peler og eller sjøfylling. Fyllingsfot skal være innenfor formåls grensen.

#### **7.3 Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (FLVS)**

Områdene reguleres til friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.

## **§ 8 HENSYNSSONER (PBL § 12-6, § 11-8)**

### **8.1 Sikringssone – frisikt (H140) (PBL. § 11-8 a)**

Innenfor sikringssonen er det ikke tillatt å etablere tiltak og vegetasjon over 0,5 meter. Sonen skal vedlikeholdes for å opprettholde nødvendig sikt.

### **8.2 Andre sikringssoner – H190 (VA-anlegg) (PBL. § 11-8 a)**

Innenfor avgrensningen tillates s det å etablere teknisk infrastruktur som rør, kabler og lignende, i grøft/kulvert og/eller i luftstrekk over elveløp.

### **8.3 Faresone ras- og skredfare - H310 (PBL. § 11-8 a)**

Det tillates ikke utbygging innenfor faresonen ras- og skredfare uten prosjektering av skredsikringstiltak som ivaretar sikkerheten. Innenfor sonen skal tilfredsstillende sikkerhet mot skredfare dokumenteres gjennom prosjektering av skredsikringstiltak i henhold til vurdert sikkerhetsklasse for hvert utbyggingstiltak.

Prosjekteringen skal utarbeides av fagkyndige, og skal dokumentere at området er tilstrekkelig sikret i tråd med kravene fastsatt i TEK 17 eller den til enhver tid gjeldende byggteknisk forskrift. Skredsikringen må utføres iht. kravene etter angitt sikkerhetsklasse jf. TEK 17 § 7-3.

### **8.4 Faresone flomfare – H320 (PBL. § 11-8 a)**

Innenfor sonen skal bygg, anlegg og konstruksjoner sikres mot erosjon og 1000/200-årsflom med klimapåslag og sikkerhetsmargin i henhold til angitt sikkerhetsklasse jf. TEK 17 § 7-2. Plankartet viser beregnet flomsone for 1000-års flom og for tiltak i sikkerhetsklasse F3. For tiltak i lavere sikkerhetsklasse skal flomsikring dimensjoneres i henhold til angitt nominell årlig sannsynlighet jf. TEK 17 § 7.2. Flomsone for 1000-årsflom og 200-årsflom er angitt i rapport nr. NOBA-104-HSE-REP-00006.

## **§ 9 BESTEMMELSESONRÅDER (PBL. § 12-7)**

### **9.1 Vilkår for bruk av arealer - gangforbindelse (#1)**

- a) Innenfor bestemmelsesområdet skal det sikres gangforbindelse gjennom Ballangen øst og Ballangseira.
- b) Gangforbindelsen skal opparbeides med minimum 3 meters bredde.