

## Detaljregulering Næringsområde Hesseng

---

### Reguleringsbestemmelser

PlanID 2030 2014004

Saksnummer 14/2284

### 1. Planens hensikt

---

#### 1.1 Planens hensikt.

Hensikten med planen er å tilrettelegge for utvidet næringsetablering langs østsiden av Hessengveien. Planen vil også omfatte området mellom Hessengveien og Tangenveien, og dermed også omfatte eksisterende næringsområde langs Hessengveiens vestsida. Mot øst omfatter planen deler av E6 og jernbanen.

Planen vil legge til rette for fortau langs Hessengveien og atkomstveier til næringsområdet øst for Hessengveien.

#### 1.2 Planavgrensning.

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart **Detaljregulering av næringsområde Hesseng** i målestokk 1 : 1000, datert 24.01.18, plan-ID 2030 2014004

Planen vil erstatte deler av reguleringsplan med plan ID 2030\_1984103 vedtatt 27.02.84.

#### 1.3 Planområdets arealformål.

Planområdet reguleres til følgende formål, jf. plan- og bygningsloven § 12-5:

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

- Næringsområde (BN 1 – BN 3)
- Øvrige kommunaltekniske anlegg (BKT)
- Offentlig eller privat tjenesteyting (BOP)

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

- Kjørevei (o\_SKV 1 – o\_SKV 5)
- Annen veigrunn – tekniske anlegg (o\_SVT 1 – o\_SVT 16)
- Fortau (o\_SF 1 – o\_SF 3)
- Gang-/sykkelvei (o\_SGS 1 – o\_SGS 5)
- Trase for jernbane (STJ)
- Vann- og avløpsnett (o\_SVA 1 – o\_SVA 2)

Grønnstruktur (Pbls § 12-5, nr. 3)

- Vegetasjonsskjerm (o\_GV)
- Friområde (o\_GF)

Landbruks- natur- og friluftsområde samt reindrift (Pbls § 12-5, nr. 5)

- LNFR-areal for for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (o L 1 – o\_L 5)

Hensynssoner (Pbls § 12-6)

- Fri sikt (H140)
- Hensyn grønnstruktur (H540)
- Faresone høyspentlinje (H370)

## 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

### 2.1 Støy.

Støygrenser fastsatt i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2016 gjelder i planområdet. Støygrensene er angitt i tabellen under:

|  |   |   |  |   |   |  |
|--|---|---|--|---|---|--|
| Industri med<br>helkontinuerlig<br>drift | Uten impulslyd:<br>L <sub>den</sub> 55 dB<br>Med impulslyd:<br>L <sub>den</sub> 50 dB   |   | L <sub>night</sub> 45 dB<br>L <sub>AFmax</sub> 60 dB | Uten impulslyd:<br>L <sub>den</sub> 65 dB<br>Med impulslyd:<br>L <sub>den</sub> 60 dB   |   | L <sub>night</sub> 55 dB<br>L <sub>AFmax</sub> 80 dB |
| Øvrig industri                           | Uten impulslyd:<br>L <sub>den</sub> 55 dB og<br>L <sub>evening</sub> 50 dB<br>Med impulslyd:<br>L <sub>den</sub> 50 dB og<br>L <sub>evening</sub> 45 dB | Uten impulslyd:<br>lørdag: L <sub>den</sub> 50 dB<br>søndag: L <sub>den</sub> 45 dB<br>Med impulslyd:<br>lørdag: L <sub>den</sub> 45 dB<br>søndag: L <sub>den</sub> 40 dB | L <sub>night</sub> 45 dB<br>L <sub>AFmax</sub> 60 dB | Uten impulslyd:<br>L <sub>den</sub> 65 dB og<br>L <sub>evening</sub> 60 dB<br>Med impulslyd:<br>L <sub>den</sub> 60 dB og<br>L <sub>evening</sub> 55 dB | Uten impulslyd:<br>lørdag: L <sub>den</sub> 60 dB<br>søndag: L <sub>den</sub> 55 dB<br>Med impulslyd:<br>lørdag: L <sub>den</sub> 55 dB<br>søndag: L <sub>den</sub> 50 dB | L <sub>night</sub> 55 dB<br>L <sub>AFmax</sub> 80 dB |

### 2.2 Universell utforming.

Prinsipp for universell utforming og tilgjengelighet skal legges til grunn ved utforming av bygninger, atkomst, parkering og utarealer så langt det lar seg gjøre.

Kommentert [PA1]:

### 2.3 Parkering.

Parkering for egen drift innenfor næringsområdene skal foregå på egen eiendom.

### 2.4 Snødeponi.

Det tillates ikke deponert snø i Portvinsbekken eller i hensynssonen langs denne. Forbudet gjelder også områdene for grønnstruktur og LNF-områder.

### 2.5 Landskapstilpasning og estetikk.

#### 2.5.1 Generelt.

All bebyggelse skal tilstrebes tilpasning til eksisterende landskap. Dette innebærer bl.a. at bebyggelsen plasseres og utformes slik at det skapes god arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til omgivelsene og terrenget.

Alle skjæringer og fyllinger skal forsøkes å gis en utforming og overflate som demper den visuelle effekten av inngrepene.

Alle tiltak skal ha en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og i forhold til naturgitte og bygde omgivelser. Evt. murer og støttemurer skal oppføres i naturstein/byggesteiner.

#### 2.5.2 Møneretninger.

Nord for Portvinsbekken skal hovedmøneretningen på næringsbebyggelsen ligge parallelt med Hessengveien.

Møneretning for bebyggelse sør for Portvinsbekken skal følge de generelle retningslinjene for tilpasning til omgivelsene.

### 2.6 Kabelanlegg.

Alle kabler skal legges i jordgrøft i eller langs atkomstvegene eller i felles grøft med vann og avløp.

### 2.7 Avfall.

Det skal legges til rette for at renovasjonsordningen kan praktiseres i samsvar med bestemmelser i kommunens renovasjonsforskrift. For evt. felles oppsamlingsplasser for avfall må det settes av nok plass til å kunne håndtere kildesorteringsordninger.

## **2.8 Kulturminner.**

Skulle det under arbeid i marken komme frem gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og kulturminnemyndighetene varsles i henhold til Kulturminneloven § 8, 2. ledd.

## **2.9 Utelagring.**

Det tillates ikke utelagring av materiell eller utstyr som naturlig ikke er i samsvar med drift av virksomheten innenfor eiendommene.

## **2.10 Sikring.**

Høye skjæringer og skrenter skal ved behov sikres med gjerde med tilstrekkelig høyde.

## **2.11 Vann og avløp.**

### **2.11.1 Vann- og avløpsnett.**

Ved utforming og dimensjonering av vann- og avløpsnett skal det tas hensyn til klimaendringer.

### **2.11.2 Overvann.**

Overvann skal ledes til terreng.

## **2.12 Massebalanse.**

Tiltakene i planområdet skal tilstrebtes prosjektert på en slik måte at man oppnår massebalanse.

## **2.13 Gjerde.**

Kommunen kan pålegge grunneier/leietaker å etablere godkjent industrigjerde mellom industriområde BN 2 og Hessengveien, samt mellom industriområde BN 1 og gang-/sykkelvei.

## **4. Bestemmelser til arealformål**

---

### **4.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)**

#### **4.1.1 Generelt**

Planområdet skal forbeholdes virksomheter som i minst mulig grad er sjenerende for omkringliggende boligområder.

#### **4.1.2 Virksomhet innenfor BN 1 - BN 2**

Innenfor BN1 og BN 2 tillates etablering av lettere industri, håndverksbedrifter, entreprenørvirksomhet, bilforretning med verksted, o.l. Det er ikke tillatt med detaljhandel.

#### **4.1.3 Virksomhet innenfor BN 3**

På grunn av spesiell nærhet til eksisterende boligbebyggelse skal det innenfor området BN 3 etableres næringsvirksomhet som er spesielt tilpasset boligbebyggelsen med hensyn til bl.a. støy, estetikk, utendørs lagring, utslipp til luft, lysforurensing, etc. Listen er ikke uttømmende. Kommunen som planmyndighet definerer kriteriene for etablering i dette området. Det er ikke tillatt med detaljhandel.

#### **4.1.4 Byggegrenser**

Byggegrenser mot vei fremgår av plankartet. Der byggegrense ikke er vist gjelder generell byggegrense på 4,0 m fra nabogrense eller formålsgrense. Mot vei kan biloppstillingsplasser plasseres utenfor byggegrensen.

#### 4.1.5 Adkomst

Plassering av atkomstpiler på plankartet er veiledende, men fra hvilken side tomte skal ha atkomst fra, er bindende.

#### 4.1.6 Byggehøyde og takvinkler innenfor områdene BN 1 – BN 3

Maksimalt tillatte gesimshøyde er 8,0 m fra planert terreng. Ved pulttak, eller saltak, tillates en takhøyde på 9,0 m fra planert terreng.

#### 4.1.7 Utnyttelsesgrad innenfor områdene BN 1 – BN 3

Utnyttelsesgraden av tomtene i områdene BN 1 og BN 3 er fastsatt som prosent bruksareal (%-BRA) og er satt til 100 %.

#### 4.1.8 Energianlegg

Innenfor planområdet kan det etableres trafo/nettstasjon.

#### 4.1.9 Øvrige kommunalteknisk anlegg BKT

I området benevnt o\_BKT er det et eksisterende pumpehus, og formålet opprettholdes. Det skal være en avstand fra pumpehuset til veikant til eksisterende og nye kjøreveier på minimum 4,0 m.

#### 4.1.10 Offentlig eller privat tjenesteyting BOP

Området BOP omfatter en mindre del av et område som i kommuneplanen er avsatt til offentlig bebyggelse, og formålet opprettholdes.

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

### 4.2.1 Kjørevei (SKV)

- o\_SKV1 omfatter del av Hessengveien, og opprettholdes som i dag.
- o\_SKV2 omfatter del av E6, og opprettholdes som i dag.
- f\_SKV3 omfatter ny avkjørsel fra SKV 1 (Hessengveien) til industriområdet BN 2. Avkjørselen skal opparbeides med granittkantstein mot eksisterende pumpehus, og med forstøtningsmur mot Portvinsbekken. Kulvert under Hessengveien må sikres/forlenges ved opparbeidelse av avkjørselen.
- f\_SKV4 omfatter ny avkjørsel med snuplass til industriområde BN 2.

### 4.2.2 Annen veigrunn – teknisk anlegg (o\_SVT 1 – o\_SVT 17)

- o\_SVT 1 – o\_SVT 17 omfatter veiskuldre som også kan fungere som tracé for nødvendig VA og el.forsyning.

### 4.2.3 Fortau o\_SF 1 – o\_SF 3

- Områdene benevnt o\_SF skal benyttes til fortau. Fortau opparbeides i en bredde på 2,75 m.

### 4.2.4 Gang-/sykkelvei o\_SGS 1 – o\_SGS 4

- o\_SGS 1 omfatter gang-/sykkelveiforbindelse mellom Tangenveien og Hessengveien. Veien opparbeides med en bredde på 3,0 m, med tillegg av veiskuldre på 2,0 m på begge sider.

- o\_SGS 2 omfatter del av eksisterende gang-/sykkelvei langs Hessengveien, og opprettholdes for samme formål, med samme dimensjoner.
- o\_SGS 3 og o\_SGS 4 omfatter deler av Tangenveien som eksisterende gang-/sykkelvei, og opprettholdes for samme formål, med samme dimensjoner.

### 4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

#### 4.3.1 Friområde GF

Området omfatter eksisterende friområde ved veikryss, og formålet opprettholdes.

#### 4.3.2 Vegetasjonsskjerm GV

Innenfor området GV skal det etableres en vegetasjonsskjerm mellom fortau og del av området BN 2 i en bredde av 5,0 m, og mellom fortau og del av Tangenveien mot området BN 3 i en bredde av 10,0 m. Vegetasjonsskjermen skal bestå av høyere vegetasjon. Opparbeidelsen av arealet skal utføres etter godkjent plan. Tiltak og bruk av området som er i konflikt med områdets funksjon som vegetasjonsskjerm er ikke tillatt.

### 4.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

#### 4.4.1 Landbruks-, Natur-, og Friluftsområder samt Reindrift L 1 – L 4

Områdene L 1 – L 4 er eksisterende naturområder og opprettholdes for samme formål. I områdene er det ikke tillatt med tiltak og bruk som ikke er i samsvar med formålet.

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

---

### 5.1 Hensynssoner H140, H320 og H370

5.1.1 H140 omfatter frisikt i veikryss, og er markert i plankart, med tillegg av påførte mål.

5.1.2 H320 omfatter sone med flomfare langs Portvinsbekken. Sonens bredde er 10 m til hver side av bekkeløpet. Med unntak av veikryssing og framføring av eventuelt vann og avløp tillates ikke inngrep i sonen. Det tillates ikke deponert snø eller lagring av masser, materiell eller utstyr i hensynssonen.

5.1.3 H370 omfatter sikringsone under og langs høyspentlinje. I hensynssonen tillates ikke etablert bygg eller anlegg for opphold.

## 6. Rekkefølgebestemmelser

---

6.1 Før igangsettingstillatelse foreligger skal følgende være opparbeidet:

- adkomstveier til nye byggeområder
- vann og avløp til byggeområdene
- gang-/sykkelveier og fortau

- belysning langs veier og fortau

**6.2** Før rammetillatelse kan gis skal følgende foreligge:

- Situasjonsplan som viser planlagt bebyggelse med høyder og byggelinjer, bygningers form, farge og materialbruk, nødvendig sikringstiltak, garasjer og biloppstillingsplasser, snøopplagring, avfallshåndtering, atkomst, eksisterende og fremtidig terreng, skjæring og fylling, støttemur, beplantning og grønnstruktur, samt øvrig bruk av ubebygde areal.
- Fundamentering skal være i henhold til anbefalinger i gjennomført geoteknisk undersøkelse (grunnrapport, datert 07.12.15 og geoteknisk notat, datert 14.10.16)

**6.3** Før brukstillatelse eller ferdigattest gis skal følgende foreligge/være ferdig opparbeidet:

- Egen atkomstvei, elektrisitet, samt VA-nett med tilfredsstillende brannvannsdekning i nødvendig lengde for å kunne betjene den aktuelle tomten, i samsvar med planer godkjent av Sør Varanger kommune.
- Sikringstiltak, jf. § 2.9 og 4.