

---

# PLANBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN FOR SYNERGIPARKEN

PLANID 5418 202102

10.03.2023

**Utarbeidet av:**

**Fjellfrosk AS**

**Arne Rydningen, daglig leder/samfunnsplanlegger**

# Planområdet Synergiparken

---

## 1.1 Plantype

Planen er en detaljregulering etter plan- og bygningsloven (pbl) § 12-3.

PlanID:5418- 202102 Synergiparken

## 1.2 Planens hensikt

Planens hensikt er en transformasjon av et planområde fra offentlig formål til formål for i hovedsak nærings- og boligformål. Planen skal ivareta og legge til rette for gjenbruk, ombygging, utvidelser, sanering av eksisterende bebyggelse og anlegg, samt etablering av nye næringsbygg og boliger.

## 1.3 Reguleringsplaner som utgår

Innenfor planavgrensningen vil areal i nå gjeldende reguleringsplan erstattes:

PlanID: 5418-0031 Heggelia Bardu grense.

## 1.4 Planens avgrensning

Planområdet er vist med plangrense på plankartet, datert 01.02.2023 med målestokk 1:1000.

## 1.5 Generelt

Reguleringsplanen består av reguleringsplankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse.

## 2 Reguleringsformål

---

Det regulerte arealet har disse formålene:

### 2.1 PBL 2008 §12-5. Nr. 1 – Bebyggelse og anlegg

Sentrumsformål – forretning/kontor/tjenesteyting, hotell/bevertning, bolig	SF
Næringsbebyggelse	NÆ
Boligbebyggelse – Lavblokk, konsentrert småhusbebyggelse	BK
Fritids- og turismeformål	FTU
Annen næring	ANÆ
Nærmiljøanlegg, naust, tilrettelagte aktiviteter	NMA
Industri, lager	I/L
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte formål	BAA

### 2.2 PBL 2008 §12-5. Nr. 2 – Samferdsel og teknisk infrastruktur

Kjørevei	KV
Fortau	FO
Gang-/sykkelveg	GS
Annen veigrunn – tekniske anlegg	AVG

### 2.3 PBL 2008 §12-5. Nr. 3 – Grønnstruktur

Friområde	FRI
-----------	-----

### 2.4 PBL 2008 §12-5. Nr. 6 – Hensynssoner

Frisikt	H140
Flomfare	H320
Krav som gjelder infrastruktur	H410

## 3 Fellesbestemmelser

---

### 3.1 Krav til detaljering og situasjonsplan

I eksisterende bygningsmiljø skal nye tiltak tilpasse seg og harmonisere med omgivelser, natur og eksisterende bygningsmiljø. Jf. PBL § 11-9 nr.6.

Sammen med byggesøknad for ny bebyggelse, skal det sendes inn detaljert og kotesatt situasjonsplan og bebyggelsesplan i målestokk 1:500.

Situasjonsplanen skal inneholde og avklare følgende forhold:

- Bebyggelsens plassering, form, høyder, dimensjoner, materialer og fargebruk.
- Disponering av arealer utomhus – eventuelle lagerområder skal synliggjøres.
- Interne kjøreveier med adkomst/utkjøring inkl. kjøretrasé og manøvreringsarealer for vareleveranser, renovasjon og utrykningskjøretøy.
- Parkering (bil, HC og sykkel).
- Eventuelle nett-/transformatorstasjoner.
- Ordning for renovasjon/plassering av søppeldunker og containere.
- Plassering av snødeponi i sammenheng med overvanns- og dreneringssystem.
- Ivaretagelse av prinsippene om universell utforming.

### 3.2 Tilgjengelighet og universell utforming

- Det skal være tilrettelagt for adkomst for utrykningskjøretøy, brann og redningstjeneste helt fram til hovedinngang/-angrepsvei i bygg.
- Prinsippet for universell utforming skal legges til grunn for utforming av byggverk og uteanlegg.
- Lekeplasser skal tilrettelegges innenfor areal avsatt til boliger.

### 3.3 Gjerder og sikringer

Ved sikring av fyllinger/skjæringer og oppføring av gjerder, store kantsteiner eller lignende skal det legges vekt på sikkerhet, estetikk og tilpasning til omgivelsene, herunder materialvalg og farge. Gjerder med høyde inntil 1,5 meter tillates uten søknad dersom de er åpne, enkle og lette (flettverksgjerde ol). Tette, tyngre gjerder som med funksjon som avskjerming eller støyskjerming, krever søknad og tillatelse. Gjerder tillates etablert utenfor byggegrense, med unntak for byggegrense mot E6.

### 3.4 Støytiltak

Nye tiltak eller endring i eksisterende virksomhet under næringsformål, industri og lager, skal ikke medføre støy over grenseverdiene i gjeldende retningslinje for støy for tilgrensende støyfølsomme bruksformål.

Virksomhetsbasert støy skal vurderes ved søknad om tillatelse. Støyutredning (støysonekartlegging) med mulige støyreducerende tiltak, skal være utført dersom det kan forventes støyforurensning fra virksomheten.

### 3.5 VAO-plan og overvannshåndtering

Ved søknad om rammetillatelse for nybygg skal det legges fram helhetlig plan for VAO-anlegg (vann, avløp og overvann) for utbyggingen.

Overvannshåndteringen innenfor området skal primært utføres med åpne naturbaserte løsninger og skal i størst mulig grad sikre vannveger og flomveger, fordrøyning og biologisk mangfold. Overvannet skal – der det er mulig - utnyttes som ressurs for å oppnå økt rekreasjonsverdi og trivsel, og samtidig bidra til å skape et best mulig miljø.

VAO plan skal vise:

- Nytt og eksisterende ledningsnett.
- Tilkobling til kommunal vannforsyning og avløpsnett.
- Brannkummer skal anvises iht. valgt brannkonsept for området.
- Dimensjonering for-, og håndtering av overvann ved 200 års flom.
- Renseanlegg og ledningsnett skal dimensjoneres for avløp.
- Utslippstillatelse/påslippstillatelse.
- Nye VAO-ledninger må innmåles og data sendes til kommunen.

### 3.7 Energi, nettstasjoner og kabelanlegg

Det skal tas hensyn til eksisterende høyspentlinjer og ev. kabelanlegg i grunn. Flytting, bygging- og arbeid nær anleggene må avklares med eier.

Tekniske anlegg som nettstasjon mv. tillates plassert innenfor de ulike formålsområdene i planområdet. Behov og plassering avklares med energileverandør og skal framgå av situasjonsplan ved søknad om rammetillatelse.

### 3.8 Kulturmiljø

Skulle det under arbeid i marken komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses.

Kulturminneavdelingene i Troms fylkeskommune, Sametinget og Norges Arktiske Universitetsmuseum skal varsles i henhold til kulturminneloven § 8, 2. ledd.

## 4 Bebyggelse og anlegg

---

### 4.1 Byggegrense

Det er 50 meter byggegrense mot Barduvassdraget, og 20 meter byggegrense fra Sagbekkens midtlinje.

For nærmiljøanlegg (NMA) ved Barduelva tillates naust, gapahuk, tilrettelagt utsettingspunkt for båt, kano og kajakk, universelt tilrettelagt fiskeplass, lekeapparater og apparatur for utendørs aktiviteter som frisbee golf, styrketreningsmuligheter og liknende i henhold til kommunens bestemmelser i kommuneplanens arealdel.

Øvrig bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser som angitt i plankart.

## 4.2 Kotehøyde for laveste gulv

Laveste høyde for gulv i 1. etasje skal være minimum 0,25 meter over gjeldende 200-års flomlinje.

## 4.3 Byggehøyder

Byggehøyder for de nye arealformålene skal være skal være:

- Boliger i lavblokk kan oppføres i inntil 4 etg, maks gesimshøyde 14 meter over planert terreng.
- Konsentrert småhusbebyggelse inntil 3 etg, maks gesimshøyde 10,5 meter over planert terreng.
- Fritidsbolig for utleie inntil 2 etg, maks møynehøyde 7,5 meter over planert terreng
- Industri og lager inntil 12 meter over planert terreng, +3 meter for inntrukket teknisk installasjon på mindre del av taket.
- Solcelleanlegg tillates på takflatene.

## 4.4 Næringsbygg

Det tillates etablert næringsbebyggelse som forretning, kontor, industri og lager, håndverks- og småskala verksteds- og produksjonsvirksomhet, privat tjenesteyting, overnatting og servering med tilhørende kontorlokaler for personell. Interne veier, parkeringsarealer og teknisk infrastruktur etableres iht. situasjonsplan.

Bygningene innen hvert formålsområde skal utformes slik at områdene framstår som helhetlige. Eksteriør skal være mørkt/naturfargde, med ikke-reflekterende tak og vegger. Bygningene plasseres og utformes slik at de ikke bryter med hovedlinjer og vegetasjon i landskapet.

## 4.5 Parkering

Det skal opparbeides biloppstillingsplasser ut fra disponert bruksareal (BRA) på egen tomt.

Krav til parkeringsdekning for bil, sykkel og HC:

- Sentumsformål 1,5 plasser per 100 m2 BRA
- Kontor: 1 plass per 75 m2 BRA.
- Industri: 1 plass per 100 m2 BRA.
- Lager: 0,25 plass per 100 m2 BRA.
- Boliger: 1,5 plasser per boenhet.
- Krav til sykkelparkering: 0,2 plasser per 100 m2 BRA og etableres ved inngang.
- Krav til HC-parkering: 1 HC parkeringsplass ved hovedinngang per bygg.

## 4.6 Uterom

Allerede opparbeidede grønne utearealer som plener, beplantning og trær skal bevares i så stor grad som mulig. Ved etablering av boliger kan større trær fjernes dersom de hinder lysinnslipp og

hemmer utsikt utover landskapet. Ved ny beplantning og tilsåing skal stedeagne arter i hovedsak benyttes. Ubebygde arealer skal holdes i en stand som ikke virker skjemmede for omgivelsene.

## 5 Formålsområdene

---

### 5.1 Sentrumsformål SF

Sentrumsformål innbefatter forretning, kontor, tjenesteyting, hotell/overnatting og bevertning, samt boligbebyggelse, herunder nødvendig grøntareal til bebyggelsen.

- a) Bolig kan etableres i eksisterende bygg, som egen seksjon og utgjøre inntil 20% av samlet BRA og ha uteoppholds-/lekeplass tilpasset antall boliger.
- b) Tillatt bebygd areal (BYA), inklusive parkering: BYA = 80 %.
- c) Maks tillate byggehøyde: gesims-/mønehøyde på 10 meter over planert terreng. Det tillates i tillegg etablert tekniske anlegg som ventilasjon, solceller og heis inntil 2,5 meter over gesims-/mønehøyde. Maks 20% av takarealet for ventilasjon og heis, solcelleanlegg avklares i hvert enkelt tilfelle med kommunen.

### 5.2 Næringsformål NÆ

- a) Forretning kan tillates der dette er en naturlig, men sekundær del av virksomheten.
- b) Eksisterende bygg tillates videreført, ombygd, påbygd eller sanert.
- c) Tillatt bebygd areal (BYA), inklusive parkering: BYA = 80 %.
- d) Maks tillate byggehøyde: gesims-/mønehøyde på 10 meter over planert terreng. Det tillates i tillegg etablert tekniske anlegg som ventilasjon, solceller og heis inntil 2,5 meter over gesims-/mønehøyde. Maks 20% av takarealet for ventilasjon og heis, solcelleanlegg avklares i hvert enkelt tilfelle med kommunen.
- e) Parkeringsplasser skal etableres innenfor egen tomt.
- f) Eksisterende interne veier innenfor området tillates videreført eller endret. Ved endringer skal hensyn til sikker trafikkavvikling og adkomst for utrykningskjøretøyer dokumenteres og godkjennes av kommunen.
- g) Adkomst fra f\_KV2

### 5.3 Annen næring ANÆ

- a) Vegserviceanlegg, ladestasjon, bevertning, spill-lokale
- b) Tillatt bebygd areal BYA= 250 m2, inkl parkering.
- c) Maks tillatt byggehøyde: gesimshøyde 5,5 meter over planert terreng.
- d) Adkomst fra f\_KV3

### 5.4 Boligformål BK1

Videreført med dagens regulering for eksisterende bolig i kommuneplanens arealdel.

## 5.5 Boligformål

BK2

- a) Det tillates variert bebyggelse bestående av lavblokker, tomannsboliger, rekkehus og eneboliger og konsentrert småhusbebyggelse. Lavblokker kan ha fire eller flere boenheter i inntil fire etasjer. Øvrige boliger og småhusbebyggelse kan ha inntil 3 etasjer (ref. pkt 4.3).
- b) Tillatt bebygd areal (BYA), inklusive parkering: BYA = 40 %.
- c) Minste uteoppholdsareal er MUA=30 m<sup>2</sup> for hver boenhet unntatt for lavblokk som har MUA=6m<sup>2</sup> per boenhet.
- d) Lekearealer skal opparbeides før ferdigattest på lavblokker.
- e) Vann og avløp skal tilkoples det kommunalt VA-nett. VA-ledninger skal innmåles og sendes kommunen. Plan for overvannshandtering skal beskrives.
- f) Det skal etableres gangadkomst fra f\_KV4 som også føres gjennom området og til området FTU.
- g) Byggegrense fra nabogrense: Bebyggelse med varig opphold minimum 4m. Frittstående bygninger som garasje, uthus etc. minimum 1m etter nærmere vurdering og tekniske krav.
- h) Alle husholdninger skal delta i kommunens renovasjonsordning og adkomstveger for renovatør skal utformes iht. kommunens renovasjonsforskrift.
- i) Boligområdet skal ha adkomst fra f\_KV4 som vist på plankartet

## 5.6 Fritids- og turismeformål

FTU

- a) Det tillates etablering av campingplass med serviceanlegg, 10 utleiehytter a 2 utleieenheter og 30 oppstillingsplasser for bobiler og campingvogner.
- b) Fritidsbolig for utleie inntil 2 etg, maks mønehøyde 7,5 meter over planert terreng.
- c) Hyttene skal sikres i forhold til flomfare Q200
- d) Vann og avløp skal tilkoples det kommunalt VA-nett. VA-ledninger skal innmåles og sendes kommunen. Plan for overvannshandtering skal beskrives.
- e) Oppstillingsplasser kan ikke ha faste installasjoner som spikertelt og plattinger eller andre innretninger dersom slike hindrer rask evakuering ved flom som berører formålsområdet.
- f) Adkomst via f\_KV2.
- g) Det skal etableres gangvei med bredde 3 m fra boligfeltet BK2 og til nærmiljøanlegg NÆR (via FTU).

## 5.7 Industri og lager

I/L

- a) Det tillates industri- og lagerbygg med byggehøyde gesims-/mønehøyde på 12 meter over planert terreng, med inntil 3 meter over gesims-/mønehøyde for tekniske anlegg for heis/ventilasjon på inntil 20% av takarealet.
- b) Det tillates etablert solcelleanlegg på tak.
- c) Vann og avløp skal tilkoples det kommunalt VA-nett. VA-ledninger skal innmåles og sendes kommunen. Plan for overvannshandtering skal beskrives.
- d) Utnyttelsesgrad 80% BYA.
- e) Adkomst til området via f\_KV2.



## 5.8 Nærmiljøanlegg

NÆR

Det tillates et nærmiljøanlegg (NMA) med videreføring av etablert naust. Det kan etableres:

- Gapahuker og bålplasser, turstier
- Utsett for båt, kano og kajakk
- Universelt tilgjengelig fiskeplass
- Lekeapparater og apparatur for utendørs aktiviteter som frisbee golf, styrketreningsmuligheter og liknende
- Ande tiltak skal være i henhold til kommunens bestemmelser i kommunens arealplan for tiltak i friområder.
- Adkomst etableres som internvei fra BK2 gjennom planområdet FTU.

## 5.9 Bebyggelse kombinerte formål

BAA1

Kombinasjon av

- Næring, herunder overnatting og bevertning
- Kontor
- Tjenester
- Bolig i form av mindre leiligheter og hybler.
- Utnyttelsesgrad BYA 60% inklusive parkering.
- Maks tillate byggehøyde: gesims-/mønehøyde på 10 meter over planert terreng. Det tillates i tillegg etablert tekniske anlegg som ventilasjon, solceller og heis inntil 2,5 meter over gesims-/mønehøyde. Maks 20% av takarealet for ventilasjon og heis, solcelleanlegg avklares i hvert enkelt tilfelle med kommunen.
- Adkomst fra f\_KV2

## 5.10 Kombinerte formål

BAA2

BAA2 omfatter idrettsanlegg (gymsaler), undervisningsrom, flerbrukshaller,

treningssenter og andre kompatible næringer og tjenester, samt energisentral.

Utnyttelsesgrad BYA 60% inklusive parkering.

Byggehøyde kote +10 m overkant tak.

Vegadkomst fra f\_KV2

## 5.11 Forretning

FOR

Bestemmelser fra reguleringsplan PlanID 5418 0031 Heggelig Bardu Grense skal gjelde for etablerte forretninger.

- 5.12 Naust** N
- Område for større naust, uthus, badehus for nærmiljøanlegg. Det tillates vedlikehold og ombygging av eksisterende bygg.
- Utnyttelsesgrad 50% BYA.
- Byggehøyde: 3,5 meter gesims og 5 meter mønehøyde.

## 6 Samferdsel og teknisk infrastruktur

---

- 6.1 Kjørevei** KV
- o\_KV1 er videreføring av tidligere regulering for E6
- f\_KV2 vei for adkomst til formålsområdene NÆ, BAA, I/L og FTU.
- f\_KV3 veiadkomst til formålområdene ANÆ, BK1 og S1 (via f\_KV2)
- f\_KV4 veiadkomst til formålsområdet BK (via f\_KV2).
- Utarbeides ihht Statens Vegvesens vegnormal.
- 6.2 Fortau** FO
- f\_FO1 er fortau med tilgang til formålsområdet NÆ
- f\_FO2 er fortau med tilgang til formålsområdene ANÆ, BK1 og S
- f\_FO3 er fortau med tilgang til formålsområdene S, BAA1, BK2
- Utarbeides ihht Statens Vegvesens vegnormal.
- 6.3 Gang-/sykkelveg** GS
- o\_GS1, o\_GS2 og o\_GS3 er videreføring av tidligere regulering for E6
- Utarbeides ihht Statens Vegvesens vegnormal.
- 6.4 Annen veigrunn – tekniske anlegg** AVG
- Omfatter grøfter og skråninger langs adkomstveiene til og i planområdet.
  - Innenfor områdene tillates skjæringer, fyllinger, støttemurer, plassering av lysmaster/skilt, rekkverk/gjerder og lignende.
  - Adkomster til planområdene er markert med adkomstpiler i plankartet. Disse er veiledende og kan gis alternativ plassering innen formålsområdet.

## 7 Grønnstruktur

---

- 7.1 Friområde** FRI
- Friområde er avsatt som del av sammenhengende grønnstruktur i kommunens arealdel og følger bestemmelsene i denne.

## 8 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

---

### 8.1 Byggeforbud i strandsone for Barduvassdraget.

- a) Strekingen langs Barduelva tilhører forvaltningsklasse 1 jfr. rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag. Her er byggegrense satt til 50 meter. Riving, fasadeendring og tiltak som fremme allment friluftsliv kan tillates, men større anlegg som veg, parkeringsplasser og masseuttak krever detaljregulering.
- b) For nærmiljøanlegg (NMA) tillates naust, gapahuk, tilrettelagt utsettingspunkt for båt, kano og kajakk, universelt tilrettelagt fiskeplass, lekeapparater og apparatur for utendørs aktiviteter som frisbee golf, styrketreningsmuligheter og liknende i henhold til kommunens retningslinjer.

### 8.2 Kantvegetasjon

- a) Langs bredden av vassdrag med årssikker vannføring skal det opprettholdes et urørt naturlig vegetasjonsbelte på 10 meter som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr. Dette gjelder for hogst og rydding i kantsonen, men ikke for byggverk som står i nødvendig sammenheng med vassdraget. Hogst og skogskjøtsel i 30-metersbelte langs vassdrag må avklares med kommunens skogbruksavdeling.
- b) For Sagbekken avsettes et vegetasjonsbelte på 20 meter fra bekkens midtlinje.

## 9 Hensynssoner

---

### 9.1 Frisikt

H140

Det er regulert inn frisiktsoner i kryss mot E6 og internt i Synergiparken. I frisiktsonene tillates det ikke etablert sikthindrende installasjoner, anlegg eller vegetasjon høyere enn 0,5 meter over veibanen. Dette gjelder også brøytekanter og snødeponi som hindrer frisikten i disse sonene.

Frisiktssoner kryss E6

H140-1

H140-2

Frisiktsoner kryss Sentrumsformålområde

H140-3

H140-4

### 9.2 Krav vedrørende infrastruktur

H410

Vegareal for framtidig oppdateringer av kryss o\_KV1 og f\_KV1 dersom trafikken overstiger terskelverdi for venstresving i dimensjonerende time Statens vegvesen, Vegnormaler V100: Figur 4.1.1.3—1 — Kriterier for venstresvingefelt basert på trafikk i dimensjonerende time.

Krav om tiltak utløses når trafikk i venstresving overstiger 20 kjøretøy i dimensjonerende time.

Rekkefølgebestemmelse i pkt 10.1 h).

### 9.3 Flomfaresone

H370

Bygg for varig opphold tillates ikke i flomfaresonen uten tiltak som sikrer

bygg mot flom. For oppstillingsplasser vil det ikke være tillatt med faste installasjoner som spikertelt og plattinger eller andre innretninger dersom slike hindrer rask evakuering ved flom som berører formålsområdet.

Utforming og plassering av bygg og oppstillingsplasser skal være i tråd med gjeldende forskrifter og kommunes regelverk. Tiltak i flomsonen skal godkjennes av NVE.

## 10 Rekkefølgebestemmelser

---

### 10.1 Før rammetillatelse

- a) Støytiltak i anleggsperioden: skjermingstiltak skal dokumenteres.
- b) I søknad skal det redegjøres for uttak og massebalanse. Det skal legges ved en gjennomføringsplan som viser mengder, plassering og varighet for masseuttaket.
- c) Det skal være gjennomført miljøtekniske undersøkelser. Det må dokumenteres at grunnen ikke er forurenset, at området tilfredsstiller krav i vannforskriften og/eller utarbeidet plan for håndtering av eventuelle forurensete masser.
- d) Overordnet plan for intern veistruktur innenfor formålet som skal bebygges skal foreligge.
- e) Støyberegninger og ev. støytiltak for den aktuelle virksomheten skal foreligge.
- f) Det skal framlegges overordnet VAO-plan for utbyggingen.
- g) Detaljert VAO-plan for tomte som skal bygges ut jf. § 3.2, herunder dokumentasjon på at brannvannskrav for virksomheten er ivaretatt.

### 10.2 Før brukstillatelse

- a) Parkeringsløsninger for bil, HC-parkering og sykkel er opparbeidet.
- b) VAO-anlegg med tilstrekkelig dimensjonering for utbygd tomt skal være etablert.
- c) VA-ledninger skal innmåles og sendes kommunen.
- d) Alle samferdselsanlegg og trafikkareal i tilknytning til utbygd tomt skal være etablert og utformet i tråd med gjeldende veinormal (N100, Statens vegvesen).
- e) I byggesak stilles krav lekeplass.