

Detaljreguleringsplan for Vassvikbukta

Reguleringsbestemmelser detaljregulering

PlanID: 2015010

Saksnummer: 20/4090

1. Planens hensikt

Formålet med planen er å legge til rette til rette for boliger, naust, rorbuer, næringsareal, tursti, park/lek, molo/småbåthavn, flytebrygger og nærlekeplass.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

- a) Dersom det under utbygging oppdages funn av kulturhistorisk verdi skal arbeidene stoppes og rette myndighet varsles i henhold til kulturminnelovens § 8, 2. ledd.
- b) Fortau må etableres med nedsenket kantstein gjennom avkjørsler.
- c) Overvann håndteres lokalt.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg.

- a) Minste uteoppholdsareal (MUA) skal være iht. gjeldende overordnet planverk.
- b) Biloppstilling og sykkelparkering skal opparbeides iht. gjeldende overordnet planverk.
- c) Lekeplasser skal opparbeides iht. gjeldende overordnet planverk.
- d) Det skal etableres mulighet for lading av elbil i henhold til enhver tid gjeldende bestemmelser i kommuneplanens arealdel for Narvik.
- e) Alle konstruksjoner, tekniske installasjoner og infrastruktur lavere enn kote +4,2 (NN2000) skal utføres slik at de tåler tidvis oversvømmelse av sjøvann. Sluk som er montert lavere enn kote + 4,2 (NN2000) skal sikres mot tilbakeslag.
- f) Der hvor ikke annet er vist i plankart ligger byggegrensen i formåls grensen.

3.1.2 Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (f_BBB1)

- a) Innenfor arealformålet tillates oppført boligblokk(er) med maksimalt 26 leiligheter. Det tillates etablert inntil to leilighetsbygg. Det tillates trinnvis utbygging.
- b) Det tillates etablert parkering i parkeringsetasje og/eller som overflateparkering.
- c) Det tillates etablert boliger fra og med 2. etasje.
- d) Maksimal tillatt gesimshøyde er kote +17,2 m. Det tillates etablert påbygg for topp heissjakt, inntil 10 m² pr. heis og 1 m over gesims.

- e) Inntil 10 m² av ikke overbygde del av terrasser kan regnes som uteoppholdsareal pr. boenhet. Terrassen kan glasses inn, men innglassingen skal kunne åpnes.
- f) Tillatt bebygd areal for f_BBB1 er satt til %-BYA=75 %.
- g) Arkitektur og estetikk skal vektlegges ved utforming av bebyggelsen innenfor området. I forbindelse med rammesøknad skal det i beskrivelsen av tiltaket redegjøres særskilt for bebyggelsens arkitektur, herunder bebyggelsens form, fasadenes utforming, fargesetting og valg av fasademateriale.
- h) Adkomst til boligene tillates etablert over gnr./bnr. 39/1896. Adkomst til boligene plasseres hensiktsmessig og vises i byggesøknad.
- i) Det tillates etablert varmeveksler til sjø med tilhørende pumpehus.
- j) Laveste tillatte gulvnivå for bygg i sikkerhetsklasse F2 eller høyere er satt til kote +4,2 (NN2000).
- k) Lek ved inngang tillates løst på f_BAU1.
- l) Det tillates etablert «grønne tak».
- m) Det tillates etablert nettstasjon(er) innenfor formålet. Plassering avklares i byggesak.
- n) Det skal legges til rette for variert boligsammensetning.

3.1.3 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (f_BBB2)

- a) Innenfor arealformålet tillates oppført boligblokker med maksimalt 42 leiligheter. Det tillates etablert tre leilighetsbygg med fire etasjer. Det tillates trinnvis utbygging.
- b) Det tillates etablert garasje på bakkeplan og/eller i parkeringskjeller.
- c) Maksimal tillatt gesimshøyde er kote +18 m. Det tillates etablert påbygg for topp heissjakt, inntil 10 m² pr. heis og 1 m over gesims.
- d) Inntil 10 m² av uteoppholdsarealet kan løses på private terrasser som ikke er overbygde. Innglasset balkong eller terrasse godkjennes som uteoppholdsareal. Innglassing må kunne åpnes.
- e) Tillatt bebygd areal er satt til %-BYA=50 %.
- f) Arkitektur og estetikk skal vektlegges ved utforming av bebyggelsen innenfor området. I forbindelse med rammesøknad skal det i beskrivelsen av tiltaket redegjøres særskilt for bebyggelsens arkitektur, herunder bebyggelsens form, fasadenes utforming, fargesetting og valg av fasademateriale.
- g) Det tillates etablert anlegg for vann og avløp innenfor området.
- h) Laveste tillatte gulvnivå for bygg i sikkerhetsklasse F2 eller høyere er satt til kote +4,2 (NN2000).
- i) Lek ved inngang tillates løst på f_BLK2.
- j) Det tillates etablert «grønne tak».
- k) Det tillates etablert nettstasjon(er) innenfor formålet. Plassering avklares i byggesak.
- l) Det skal legges til rette for variert boligsammensetning.

3.1.4 Næring (BN1)

- a) Området er avsatt til utfylling og molo til småbåthavn.
- b) Innenfor området kan det etableres parkering, bygninger til drift av småbåthavn, naust og rorbuer til utleie. Det tillates etablert inntil 10 naust/rorbuer.

- c) Innen området kan det oppføres bygninger i inntil to etasjer. Ny bebyggelse skal plasseres og utformes slik at det skapes god arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til omgivelsene.
- d) Maksimal tillatt mønehøyde er kote +10. Denne høyden tillates økt dersom mer detaljerte bølgeberegninger viser at dette er nødvendig og/eller hensiktsmessig.
- e) Tillatt bebygd areal %-BYA=60 %.
- f) Det skal opparbeides minimum 0,3 stk. biloppstillingsplasser pr. båtplass. Det skal etableres minimum 2 stk. parkeringsplass pr. naust / rorbu. Det tillates etablert totalt inntil 87 parkeringsplasser. Parkeringsplassene tillates benyttet av allmennheten/publikum.
- g) Området skal være tilgjengelig for publikum.
- h) Laveste tillatte gulvnivå for bygg i sikkerhetsklasse F1 eller høyere er satt til kote + 3,50 (NN2000).
- i) BN1 skal være offentlig tilgjengelig.

3.1.5 Næring (BN2)

- a) Innenfor arealformålet tillates etablert næring.
- b) Det tillates ikke etablert virksomhet som kan medføre vesentlige ulemper for omgivelsene i form av støv, støy eller andre forurensninger.
- c) Maksimal tillatt mønehøyde er kote +10,3.
- d) Tillatt bebygd areal %-BYA=50 %.
- e) Laveste tillatte gulvnivå for bygg i sikkerhetsklasse F1 eller høyere er satt til kote + 3,50 (NN2000).

3.1.6 Avløpsanlegg (o_BVA1)

- a) Innenfor arealformålet tillates etablert offentlig avløpsanlegg.

3.1.7 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (f_BBS1)

- a) Innenfor området tillates etablert opptrekk for båt tilhørende naust i f_BUN.
- b) Utelagring på området tillates ikke.

3.1.8 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (f_BBS2)

- a) Innenfor arealformålet tillates etablert næring som er tilrettelagt for maritim aktivitet og maritimt reiseliv. Det tillates etablert liten butikk og/eller café.
- b) Bebyggelse tillates oppført i 1 ordinær etasje. Maksimal tillatt mønehøyde er kote +7,2.
- c) Det tillates opparbeidet parkering.
- d) Minimum fem båtplasser være tilgjengelig for publikum/gjesteplasser.
- e) Utelagring på området tillates ikke.
- f) Tillatt bebygd areal, %-BYA=80 %.
- g) Eksisterende overvannsledning skal forlenges ved etablering av fylling i sjø.
- h) Avkjørsel og oppstillingsplass til o_BVA1 må avklares med hjemmelshaver av gnr./bnr. 39/1714 ved tiltak innenfor BBS2.

3.1.9 Naust (f_BUN1)

- a) Innenfor arealformålet tillates etablert naust.
- b) Tillatt bebygd areal m^2 -BYA=68 m^2 pr. naust.
- c) Maksimal tillatt mønehøyde er kote +9.
- d) Det tillates ikke oppført rorbu eller fritidsbolig innenfor arealformålet.
- e) Naustene tillates ikke innredet for varig opphold.
- f) Naustene tillates benyttet til maritime opplevelser eller næring som utleie av kajakk ol.
- g) Takkonstruksjonen skal være saltak med takvinkel mellom 30-40 grader.
- h) Det skal ikke benyttes utvendig kledning eller taktekking som i material- og fargevalg virker dominerende eller skjemmende på omgivelsene.
- i) Det tillates ikke oppført gjerder eller annen form for stengsel.
- j) Det er ikke tillatt med støyende virksomhet.
- k) Naust skal ha gavl vendt mot sjøen.
- l) Bruken av naustene på eiendommen må ikke være til hinder for turvei.

3.1.10 Lekeplass (f_BLK1)

- a) Området er avsatt til lekeplass ved inngang for boliger innenfor f_BBB1.
- b) Lekeplassen skal opparbeides i henhold til kvalitetskrav nedfelt i gjeldende bestemmelser iht. overordnet planverk.
- c) Utforming av lekeplassen skal sikre god adkomst og bruksmuligheter for alle brukergrupper.
- d) Lekeplassen tillates gjerdet inn.
- e) Det skal etableres tilfredsstillende belysning.

3.1.11 Lekeplass (f_BLK2)

- a) Området er avsatt til kombinert lekeplass ved inngang for boliger innenfor f_BBB2 og nærlekeplass.
- b) Lekeplassen skal opparbeides i henhold til kvalitetskrav nedfelt i gjeldende bestemmelser iht. overordnet planverk.
- c) Utforming av lekeplassen skal sikre god adkomst og bruksmuligheter for alle brukergrupper.
- d) Arealet skal være universelt utformet og tilrettelagt for variert bruk, inkludert barns lek.
- e) Lekeplassen tillates gjerdet inn.
- f) Det skal etableres tilfredsstillende belysning.
- g) Lyngedalsstien skal reetableres gjennom området. Stien tillates justert i forbindelse med opparbeiding av området.
- h) Det kan plasseres kommunalteknisk anlegg for vann og avløp innenfor områdene.
- i) Arealet skal være offentlig tilgjengelig.

3.1.12 Annet uteoppholdsareal (f_BAU1)

- a) Området er avsatt til annet uteopphold og lek. Arealet tillates medregnet i Lek ved inngang for f_BBB1.
- b) Areal for lek skal opparbeides iht. kvalitetskrav nedfelt i gjeldende bestemmelser iht. overordnet planverk. Arealet for øvrig skal beplantes og møbleres.

- c) Utforming av lekeplassen skal sikre god adkomst og bruksmuligheter for alle brukergrupper.
- d) Lekeplassen tillates gjerdet inn.
- e) Det skal etableres tilfredsstillende belysning.
- f) Arealet skal være offentlig tilgjengelig.

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

3.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- a) Atkomster er angitt med atkomstpiler. Atkomster er ikke detaljprosjektert og kan justeres i forbindelse med byggesøknad.

3.2.2 Veg (f_SV1)

- a) Veggrunn innenfor reguleringsområdet er avsatt til felles atkomst til f_BBB1.

3.2.3 Kjøreveg (f_SKV1, o_SKV2, o_SKV3, o_SKV4, o_SKV5)

- a) Veggrunn innenfor reguleringsområdet o_SKV2, o_SKV3, o_SKV4, o_SKV5 opparbeides i henhold til vegnormal N100.
- b) f_SKV1 skal være offentlig tilgjengelig.
- c) Det tillates etablert støysikring eller annen sikring langs f_BBB1 og f_BLK1.
- d) Det tillates etablert innsnevring av Vassvikkaia ved gnr./bnr.39/393 og 39/1900 for å sikre opparbeidelse av fortau og gangfelt.

3.2.4 Annen veggrunn – teknisk anlegg (o_SVT1, f_SVT2, o_SVT3, f_SVT4)

- a) Arealet er avsatt til annen veggrunn og kan benyttes til teknisk infrastruktur, snøopplag o.l.

3.2.5 Annen veggrunn –grønnstruktur (o_SVG1, SVG2, o_SVG3)

- a) Arealet er avsatt til annen veggrunn og kan benyttes til grønnstruktur.
- b) Del av f_SVG2 som grenser mot VFS skal beplantes med busker og vekster som er egnet i høyde og avstand for å sikre skjerming av badestrand.
- c) Store trær i del av o_SVG3 langsmed f_BLK2 tillates ikke felt. Skjøtsel tillates.

3.2.6 Kai (o_SK)

- a) Arealet er avsatt til kai.

3.2.7 Fortau (o_SF1, f_SF2, f_SF3, o_SF4, o_SF5)

- a) Arealet er avsatt til fortau.
- b) f_SF2 og f_SF3 skal være offentlig tilgjengelig

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Friluftsmål (o_LF1)

- a) Arealet er avsatt til rekreasjonsområde.
- b) Det tillates etablert benker, samt mindre bygg i form av grillbu, varmebu etc. i tilknytning til fortau.

3.3.2 Turvei (o_GT1, f_GT2)

- a) Det tillates etablert turvei innenfor formålet.
- b) Turveien tillates tilrettelagt med grusing/planering.
- c) Turvei tillates etablert på kaikonstruksjon eller fylling forbi f_BBB1.
- d) f_GT2 skal være offentlig tilgjengelig.

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

3.4.1 Småbåthavn (f_VS1)

- a) Det tillates etablert småbåthavn med inntil 84 båtplasser.
- b) Det tillates etablert flytebrygger med nødvendig fortøyning/forankring.
- c) Det skal etableres avgrensning mellom badestrand og båttrafikk for å ivareta sikkerheten for badende, samt forurensning.

3.4.2 Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (o_VFS1)

- a) Arealet er avsatt til badeområde.
- b) Båter skal ikke bli liggende i badeområdet eller i vannkant, slik at dette fortrenger allmennhetens tilgang og bademuligheter. Båtopplag eller bryggeopplag tillates ikke.
- c) Innenfor området tillates utplassert badebøyer etter avtale med grunneier.

3.4.3 Ferdsel (o_VFE1)

- a) Området er avsatt til ferdsel i sjø.
- b) Det tillates ikke ankring, faste eller flytende installasjoner i området.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§ 12-6)

4.1 Særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c)

4.1.1 Bevaring kulturmiljø – H570

- a) Kaia tillates ikke revet og skal beholde sin eksisterende utforming og materialbruk.
- b) I byggesaker som berører kulturminnet skal det innhentes uttalelse fra regional kulturmyndighet.

5. Bestemmelser til bestemmelsesområder (§12-7)

- a) Innenfor bestemmelsesområde #1 tillates etablert trappekonstruksjon for tilgang til sjø.

6. Rekkefølgebestemmelser

6.1 Før rammetillatelse/byggetillatelse

- a) Utomhusplan i målestokk 1:200 eller annen hensiktsmessig målestokk skal ligge som vedlegg til søknad om byggetillatelse. Utomhusplanen skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis. Utomhusplan skal vise beplantning i form av gress, trær, benker, murer, lekeapparater o.l.
- b) Søknad om byggetillatelse for f_BBS2 og f_VS1 skal vedlegges en situasjonsplan for molo/flytebrygger og landområdet. Planen skal godkjennes av kommunen og havnemyndighetene før tiltak kan iverksettes.
- c) Søknad om byggetillatelse for ny bebyggelse skal vedlegges godkjent situasjonsplan for vann- og avløpstekniske anlegg, samt redegjørelse for håndtering av overvann/avrenning. Situasjonsplaner utarbeides separat for hvert utbyggingsområde.
- d) Søknad om byggetillatelse for ny bebyggelse skal vedlegges en situasjonsplan i målestokk 1:500 eller annen hensiktsmessig målestokk som viser bebyggelse og anlegg, kjøreveger, atkomster, oppstillingsplasser, renovasjon og snødeponi. Plassering av renovasjonsanlegg avklares med renovasjonselskapet og kommunens vegmyndighet, og dokumenteres i byggesaken.
- e) Søknad om byggetillatelse skal vedlegges redegjørelse for sikkerhetstiltak/avbøtende tiltak for bebyggelse i sikkerhetsklasse 2 eller høyere som etableres lavere enn kote + 4,2.
- f) Søknad om byggetillatelse skal vedlegges tiltaksplan for graving og håndtering av forurensede masser. Tiltaksplanen skal være godkjent av rette myndighet. Supplerende miljøtekniske undersøkelser gjennomføres for f_BBB1 når naust er revet på gnr./bnr. 39/1897. Supplerende undersøkelser skal også gjennomføres for f_BBB2.
- g) Behov for sikringstiltak langs sjø i nærhet til nye boliger vurderes nærmere, og aktuelle tiltak beskrives.
- h) Det skal dokumenteres at støykravene overholdes iht. T-1442/2021 Behandling av støy i arealplaner.
- i) Før det gis rammetillatelse/byggetillatelse for f_BBB2 skal det redegjøres for eventuelle konsekvenser som følge av økt trafikkstøy til og fra f_BBB2.
- j) Før det gis rammetillatelse/byggetillatelse for f_BBB1, f_BBB2, BN1 og BN2 skal det redegjøres for dimensjonerende bølgetilstand basert på modell som hensyntar diffraksjon, refraksjon og grunning. Det skal redegjøres for eventuelle avbøtende tiltak.
- k) f_BLK2 skal prosjekteres av fagperson med relevant kompetanse, og situasjonsplan godkjennes av kommunen v/miljørettet helsevern før ramme-/ett-trinnstillatelse kan gis.
- l) Søknad om byggetillatelse skal vedlegges tekniske planer for offentlig vegareal. De tekniske planene skal være i tråd med Statens vegvesen sine håndbøker. Planene skal være godkjent av vegeier før igangsettingstillatelse kan gis.

6.2 Før igangsettingstillatelse

- a) Søknad om igangsettingstillatelse for anleggstekniske arbeider skal vedlegges dokumentasjon på at grunnforholdene er undersøkt, samt på prosjekterte løsninger. Detaljprosjektering av kai og utfylling i sjø skal omfatte geoteknisk prosjektering. Søknad om igangsettingstillatelse skal vedlegges dokumentasjon på at forholdet til havnivåstigning og stormflo er ivarettatt iht. TEK 17.
- b) Alle konstruksjoner, tekniske installasjoner og infrastruktur lavere enn kote +4,2 (NN2000) skal utføres slik at de tåler tidvis oversvømmelse av sjøvann. Sluk som er montert lavere enn kote + 4,2 (NN2000) skal sikres mot tilbakeslag.
- c) For bebyggelse etablert lavere enn kote + 4,2 skal sikkerhetstiltak/avbøtende tiltak mot havnivåstigning/stormflo dokumenteres.

- d) Søknad om igangsettingstillatelse skal vedlegges tekniske planer for offentlige fortausarealer langs Fridtjof Nansens vei og Sjøveien, inkl. kryssingssteder. De tekniske planene skal være i tråd med Statens vegvesen sine håndbøker. Planene skal være godkjent av vegeier før igangsettingstillatelse kan gis.
- e) Ved søknad om igangsettingstillatelse skal detaljplaner for vann og avløp (spillvann- og overvann) være godkjent. Situasjonsplaner utarbeides separat for hvert utbyggingsområde.

6.3 Før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

- a) Før det gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse til boliger på f_BBB1 skal f_BLK1 være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.
- b) Før det gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for f_BBB1 skal f_BAU1 være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.
- c) Før det gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse til boliger på f_BBB2 skal f_BLK2 være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.
- d) Før det gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse til boliger på f_BBB1 skal f_GT2 langsmed f_BBB1 og f_BAU1 være opparbeidet.
- e) Før det gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for tiltak på f_BBB2 skal gangsti gjennom f_BLK2 være opparbeidet/reetablert.
- f) Før det gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for f_BBB2 skal f_SF3 og o_SF5 være opparbeidet.
- g) Før det gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for f_BBB1 skal f_SF2 være opparbeidet.
- h) Før det gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for f_BBB1 skal krysset Sjøveien/Vassvikkaia være strammet opp.
- i) Før det gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for f_BBB2 skal krysset Lomveien/Fritjof Nansens vei/Vassvikkaia være strammet opp.
- j) Før det gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for f_BBB1 skal det være etablert fortau langsmed Sjøveien fra krysset Sjøveien/Vassvikkaia, gjennom eiendom gnr./bnr. 39/1512, og fram til Fritjof Nansens vei. Det skal etableres gangfelt over Fritjof Nansens vei til Vassvikveien.
- k) Før det gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for f_BBB2 skal det være etablert fortau langsmed Fritjof Nansens vei fra krysset Lomveien/Vassvikkaia/Fritjof Nansens vei til krysset Fritjof Nansens vei/ Vassvikveien. Det skal etableres gangfelt over Vassvikkaia, samt over Fritjof Nansens vei der det er nødvendig.
- l) Før det gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse skal ferdigattest for VA-anlegg være godkjent.

6.4 Rekkefølge i tid

- a) Molo skal være etablert innenfor BN1 før det tillates utbygging på landområdet f_BBB2.