

Detaljregulering for Kvartal 48

Reguleringsbestemmelser

PlanID: 2022008

Saksnummer:

1. Planens hensikt

Formålet med planen er å legge til rette til rette for sentrumsformål, herunder næring, forretning og hotell.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

- a) Dersom gjenstander, konstruksjoner eller andre funn oppdages i forbindelse med gravearbeid, skal arbeidet stanses omgående og kulturminnemyndighet underrettes, jmf. Lov om kulturminner, § 8, 2. ledd.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Fellesbestemmelser

- a) Der hvor ikke annet er vist i plankart ligger byggegrensen i formåls grensen.
- b) Atkomst og tillatt parkering i bakgård for eiendom 40/232, 40/233, 40/234, 40/235, 40/236, 40/237 og 40/238 tillates via felles atkomst fra Parkbakken.
- c) Det tillates etablert dypoppsamlingsstasjon for husholdningsavfall på eiendom gnr./bnr. 40/235, 40/236 eller 40/233 i bakgård med adkomst fra Parkbakken.

3.1.2 Sentrumsformål (SF1)

- a) Eksisterende bygninger innenfor området tillates revet.
 - b) Området er avsatt til hotellvirksomhet med tilhørende funksjoner.
 - c) Lokaler på bakkeplan skal utformes på en måte som sikrer kontakt mellom inne og ute og sikrer en aktiv fasade. Foliering og frosting av hele vinduer er ikke tillatt.
 - d) Materialbruk og fargebruk skal søkes tilpasset gjenreisningsbebyggelsen. Eksempelvis pusset fasade, keramiske plater, stein, glass og lignende
 - e) Det skal tilstrebes å bruke ikke-reflekterende overflater og ikke-reflekterende vindusglass for å unngå gjenskinns/ lysrefleksjon.
 - f) Det tillates etablert parkeringskjeller i underetasje.
 - g) Tillatt bebygd areal %-BYA=100%.
 - h) Maksimal tillatt gesimshøyde er kote +79. Mindre bygningselementer som pipe og avtrekksanlegg tillates å overstige angitt takhøyde. Påbygg på tak som heis- og trapperom, teknisk rom o.l tillates etablert i høyde 3,5 meter over angitt byggehøyde og inntil 50 m².
 - i) Det tillates etablert tilbaketrasket takterrasse.
-

- j) Fra maks kote +52,5 skal fasaden være tilbaketrukket minimum 3.5 meter fra Kongensgate og deler av fasaden mot nord.
- k) Det skal etableres minimum 25 stk. sykkelparkeringsplasser.
- l) Det tillates etablering av grønne tak.
- m) Det tillates etablering av solcellepanel på tak.

3.1.3 Sentrumsformål (SF2)

- a) Eksisterende bygg innenfor området tillates revet.
- b) Området er avsatt til næring og forretning.
- c) Lokaler på bakkeplan skal utformes på en måte som sikrer kontakt mellom inne og ute og sikrer en aktiv fasade. Foliering og frosting av hele vinduer er ikke tillatt.
- d) Materialbruk og fargebruk skal søkes tilpasset gjenreisningsbebyggelsen, eksempelvis gjennom bruk av pusset fasade, keramiske plater, stein, glass og lignende
- e) Det skal tilstrebes å bruke ikke-reflekerende overflater og ikke-reflekerende vindusglass for å unngå gjenskin/ lysrefleksjon.
- f) Det skal etableres minimum 7 stk. parkeringsplasser. Det tillates etablert parkering på bakre del av plan 2 med innkjøring fra bakgård.
- g) Det skal etableres minimum 20 sykkelparkeringsplasser.
- h) Tillatt bebyggt areal, %-BYA=92 %.
- i) Maksimal tillatt gesimshøyde er kote +61,5. Mindre bygningselementer som pipe og avtrekksanlegg tillates å overstige angitt takhøyde.
- j) Fra maks kote +53,5 skal fasaden være tilbaketrukket minimum 3.5 meter fra Kongens gate og mot sør.
- k) Takterrasse over plan 4 tillates etablert. Rekkverket skal ha en åpen, transparent og luftig karakter slik at elementet ikke skal oppfattes visuelt og arkitektonisk som en del av fasadelivet.
- l) Det tillates etablering av grønne tak.

3.1.4 Sentrumsformål (SF3-SF6)

- a) Arealet er satt av til sentrumsformål; forretning, næring, bolig eller tilsvarende.
- b) Mønehøyde og gesimshøyde videreføres som i dag.

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

3.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- a) Atkomst er angitt med atkomstpil. Atkomst er ikke detaljprosjektert, og kan justeres i forbindelse med byggesøknad.

3.2.2 Veg (KV 1-3)

- a) Områder merket o_KV 1-3 er avsatt til kommunal veg.
- b) Veggrunn innenfor reguleringsområdet opparbeides i henhold til gjeldende vegnormaler.

3.2.3 Fortau (FO)

- a) Området merket o_FO er offentlig formål og skal benyttes til fortau.
- b) Fortau skal føres gjennom avkjørsel nedsenket (vis 2 cm).

3.2.4 Annen veggrunn – teknisk anlegg (AVT 1-2)

- a) Arealet er avsatt til annen veggrunn og kan benyttes til teknisk infrastruktur o.l.
- b) AVT 1-2 tillates trafikkert.

3.2.5 Parkering (P)

- a) Arealet er avsatt til privat parkering for SF1 og kan benyttes til av-/og påstigning for turistbuss eller taxi.

3.2.6 Gatetun (GT)

- a) Områdene merket o_GT er offentlig formål og skal benyttes til møbleringsareal. Området er tilpasningssoner mellom gangareal og bygningenes fasader/veggliv og kan benyttes til sykkelparkering, ramper, inngangspartier, leskur, skilt, reklame og liknende. Materialvalg og utforming skal være iht. Estetisk veileder for Narvik kommune. Sykkelparkering tillates etablert uten overbygg.

4. Bestemmelser til hensynssoner

4.1 4.1 Hensynssoner (§ 12-6)

4.1.1 Bevaring kulturmiljø (H570)

- a) For området gjelder bestemmelsene gitt i kommuneplanens arealdel for kulturmiljøet.
- b) ForSF1 og SF2 kan utbygging skje etter bestemmelsene i denne reguleringsplanen.

5. Rekkefølgebestemmelser

5.1 Før rammetillatelse /ett-trinnstillatelse

- a) Søknad om rammetillatelse/ett-trinnstillatelse for ny bebyggelse skal vedlegges situasjonsplan i målestokk 1:200, eller annen hensiktsmessig målestokk. Situasjonsplanen skal vise:
 - bebyggelsens plassering
 - adkomst
 - sykkelparkering
 - parkering
 - renovasjon
- b) Søknad om rammetillatelse/ett-trinns tillatelse for ny bebyggelse skal vedlegges godkjent situasjonsplan for vann- og avløpstekniske anlegg, samt redegjørelse for håndtering av overvann/avrenning. Planen skal godkjennes av rette myndighet.
- c) I forbindelse med rammesøknad skal det i beskrivelsen av tiltaket redegjøres særskilt for bebyggelsens arkitektur, herunder bebyggelsens form, fasadenes utforming og valg av fasademateriale, fargesetting og lysbruk.
- d) Før rammetillatelse/ett-trinnstillatelse kan gis skal plassering av renovasjonsanlegg avklares med renovasjonselskapet.

5.2 Før igangsettingstillatelse

- a) Før igangsettingstillatelse kan gis skal detaljplan for beskyttelse av omgivelsene være skriftlig godkjent. Planen skal redegjøre for hvem som er ansvarlig for informasjon og henvendelser, samordningsmøter, driftsopplegg i ulike faser, driftstider, skjerming av byggeplass, skiltplaner, massetransport, transport til og fra området, riggområde, trafiksikkerhet for gående og syklende, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, renhold og støvdemping. Eventuell atkomst til bakgård i bygge- og anleggsfasen skal avklares med Ofoten Brann IKS. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.
- b) Før igangsettingstillatelse kan gis skal det gjennomføres miljøtekniske

grunnundersøkelse i tråd med bestemmelsene kapittel 2 i forurensningsforskriften med tilhørende veiledning fra Miljødirektoratet, etter at eksisterende bebyggelse er revet. Eventuell tiltaksplanen skal være godkjent av forurensningsmyndighetene før tiltak kan iverksettes, og skal vedlegges søknad om igangsettingstillatelse.

- c) Bebyggelses som rives skal dokumenteres, som historisk dokumentasjon for ettertiden.

5.3 Før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

- a) Før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse kan gis skal parkering og sykkelparkering være opparbeidet.
- b) Før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse kan gis for SF1 og SF2 skal sammenhengende fortau være opparbeidet henholdsvis langs SF1 og SF2.