

Detaljreguleringsplan for Taraldsvikjordet

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

PlanID 2019009

Saksnummer 20/2463

1. Planens hensikt

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for forretning.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Situasjonsplan

- a) Vedlagt søknad om rammetillatelse skal det følge en situasjonsplan i passende målestokk. Situasjonsplanen skal vise plassering og utforming av planlagt bebyggelse/tiltak, nødvendig terrengbehandling, atkomst, sykkel- og bilparkering, avfallsløsning, løsninger for utearealer inkludert skjerming, samt tekniske anlegg.

2.2 Estetisk utforming (jf. pbl § 12-7 nr. 1)

- a) Ny bebyggelse og uterom, skal ha høy kvalitet i den estetiske og arkitektoniske utformingen. Materialbruk og farger skal være av en slik art at bygningsmassen framtrer med en dempet visuell virkning mot Elvedalen. Materialbruk i fasade på denne siden/mot Elvedalen skal i all hovedsak være i trematerialer. Plassering av skilt og reklame skal dokumenteres ved tegninger som følger søknad om tillatelse til tiltak.

2.3 Terrengbehandling og overvannshåndtering (jf. pbl § 12-7 nr. 4)

- a) Utforming, bruk og behandling av ubebygde areal skal være dokumentert ved utomhusplan som framlegges ved søknad om tillatelse til tiltak.
- b) Utomhusplanen, skal utarbeides i målestokk 1:500 og omfatte kotesatt detaljplassering av bebyggelse, uteplasser, turstier, murer, veier og vise terrengendringer samt vegetasjonsbevaring og etablering av ny vegetasjon i feltet.
- c) Overvann skal håndteres etter prinsippet om lokal overvannshåndtering.
- d) Detaljprosjekteringsen må ivareta behov for erosjonssikring av fyllingsfot og fundament til støttemur dersom fyllingsfot eller fundament ligger under 1 meter over elvebunn.

2.4 Byggegrense (jf. pbl § 12-7 nr. 2)

- a) Ny bebyggelse skal oppføres innenfor de juridiske linjene «planlagt bebyggelse».
- b) Der byggegrenser ikke er vist, er byggegrense sammenfallende med formålsgrensen.

2.5 Automatisk fredete kulturminner (jf. pbl § 12-7 nr. 6)

- a) Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr.50 § 8.

2.6 Støy (jf. pbl §12-7, nr.3)

- a) Klima- og miljødepartementets veileder for behandling av støy i arealplanlegging skal legges til grunn for gjennomføring av planforslaget.

2.7 Renovasjon

- a) Det skal avsettes nødvendig areal for etablering av avfallshåndtering på egen grunn innenfor planområdet. Endelig plassering av avfallsanlegg løses i samråd med renovasjonsselskap. Skriftlig avklaring må foreligge ved søknad om rammetillatelse. Renovasjonsløsninger kan etableres innenfor formålet forretning.

2.8 Bygge og anleggsfase

- a) Det skal utarbeides en egen tiltaksplan for hvordan farer og ulemper for beboere i nærområdet skal håndteres i anleggsfasen. Det gjelder spesielt transport og trafikk, støy, støv og rystelser. Ulemper for offentlig transport og trafikkavvikling skal redegjøres for. Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal håndteres i samsvar med kap. 4 i T-1442. Tiltaksplan, med håndtering av problemene og avbøtende tiltak, skal godkjennes av Narvik kommune.
- b) Eksisterende kantvegetasjon langs bekk skal ivaretas så langt det lar seg gjøre. Det skal gjøres innmåling av trær i grensen mot Elveparken slik at det i prosjekteringen kan tas hensyn til og bevares trær der dette er mulig. Område for bevaring av eksisterende vegetasjon skal fremkomme av utomhusplan jf. Bestemmelse 2.3

2.9 Universell utforming (jf. pbl § 12-7 nr. 4)

- a) Prinsipper om universell utforming skal legges til grunn for utforming av tiltak innenfor planområdet.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (FOR)

- a) Det kan etableres maks 42 biloppstillingsplasser innenfor formålet.
- b) Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være dimensjonert for HC-parkering.

3.1.2 Forretning (FOR)

- a) Innenfor formålet kan det oppføres bygg og anlegg for forretning og detaljhandel.
- b) For FOR får maksimal gesimshøyde ikke overstige kote 30,5 m.o.h. Bygget skal trappes ned mot nord og nordøst, maksimal gesimshøyde skal her ikke overstige kote 28,5 m.o.h. Skille for tillatt byggehøyde innenfor FOR fremgår av plankartets juridiske linjer planlagt bebyggelse. Dersom hele bygningen ikke overstiger kote 28,5 m.o.h trenger ikke bygget å trappes ned.
- c) Maks %-BRA for området er 90%. Byggegrenser og juridiske linjer for planlagt bebyggelse fremgår av plankart.
- d) Juridiske linjer for planlagt bebyggelse kan fravikes med inntil 1 meter.
- e) Det tillates maks 2350 m² BRA forretning innfor formålet.

- f) Det tillates opparbeidelse av parkeringsplasser innfor formålet.
- g) Parkering, lyktstolper, skilt og flaggstenger tillates utenfor byggegrensene.
- h) Enkeltelementer som piper, sjakter, teknisk rom og trapperom kan etableres 3 meter over de angitte maksimale byggehøyder. Tiltak på tak skal trekkes 3 meter inn på taket målt fra yttervegg/fasade. Maksimalt 20% av takets areal kan brukes til enkeltelementer.
- i) Utforming og plassering av skilt skal være iht. overordnet planverk.

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

3.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (felt KV, FO, GS og AVG.)

- a) Avkjørselspiler vist på plankartet er veiledende plassert og kan justeres i byggesak. Eksakt plassering og utforming skal komme frem av situasjonsplan for omsøkt utbygging.

3.2.2 Formål (jf. pbl. § 12-7 nr. 1)

- a) Områdene skal nyttes til formål som angitt på plankartet. Mindre justeringer av avgrensning mellom de ulike formålene kan tillates.

3.2.3 Vegstandard (jf. pbl. § 12-7 nr. 4)

- a) Veg med offentlig eierform, med tilhørende fortau, avkjørsler o.l. skal være utformet etter vegeieres veinorm.

3.2.4 Kjøreveg – (KV)

- a) Formålet o_KV 1 omfatter areal til offentlig kjøreveg. Innenfor formålet tillates etablert nødvendige installasjoner og teknisk infrastruktur, etter gjeldende tekniske krav.

3.2.5 Fortau – (FO)

- a) Formålet (o_FO) omfatter areal til offentlig fortau. Innenfor formålet tillates etablert nødvendige installasjoner og teknisk infrastruktur, etter gjeldende tekniske krav.

3.2.6 Gang-/sykkelveg (GS)

- a) Formålet (o_GS) omfatter areal til offentlig gang-/sykkelveg. Innenfor formålet tillates etablert nødvendige installasjoner og teknisk infrastruktur, etter gjeldende tekniske krav.

3.2.7 Annen veggrunn – grøntareal (AVG)

- a) Formålet omfatter areal til offentlig annen veggrunn, grøntareal. Arealene kan benyttes av offentlig vegeier til grøfter, skjæringer, fyllinger, støttemurer, eventuelle støyskjermer og leskur, samt nødvendige arealer for etablering, drift og vedlikehold av tekniske installasjoner. Arealene kan benyttes til snølagring vinterstid. Områdene skal gis et grønt preg.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Turveg (TV)

- a) Innenfor formålet kan det opparbeides kjørbare turveg.

3.3.2, Park (PA)

- a) Det kan etableres murer, trapper og andre relevante konstruksjoner innenfor formålet. Murer skal opparbeides som natursteinsmurer.
- b) Illustrasjonsplan landskap vedlagt bestemmelsene, skal være førende for opparbeidelse av murer, beplantning og trapp/sti.

4. Bestemmelser til bestemmelsesområder

5.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #1) (jf. pbl § 12-7 nr. 1)

- a) Innenfor bestemmelsesområde #1_1 skal den eksisterende grøntkorridoren til Elvedalen opprettholdes. Den skal opparbeides som en turveg. Turvegen kan opparbeides som kjørbare for å sikre fremkommelighet for kjøretøy knyttet til service og vedlikehold av parkarealer.
- b) Innenfor bestemmelsesområde #1_2 kan det etableres ett utsiktspunkt og informasjonsskilt om Elvedalen.
- c) Innenfor bestemmelsesområde #1_3 skal det etableres en trapp/sti som sikrer en kobling til Elvedalen.

5. Rekkefølgebestemmelser

5.1 Før rammetillatelse

- a) Før rammetillatelse kan gis skal det foreligge (relateres til omsøkt utbygging/ tiltak) Situasjonsplan, jf. bestemmelse 2.1. og utomhusplan, jf. bestemmelse 2.3.

5.2 Før igangsettingstillatelse

- a) Ved søknad om igangsetting av tiltak skal det foreligge detaljplaner for overvann i henhold til Narvik kommunes VA-norm. Detaljplanene skal godkjennes av gjeldende fagmyndighet før det gis igangsettingstillatelse.
- b) Ved søknad om igangsetting av tiltak skal det foreligge detaljplaner for fortau langs Hamsuns vei. Detaljplanene skal godkjennes av Narvik kommune.
- c) Før igangsettingstillatelse skal tekniske planer være godkjent av de relevante myndighetene.

5.3 Før bebyggelse tas i bruk

- a) Skal FO1 være opparbeidet.
- b) Skal TV turveg være opparbeidet.
- c) Skal sti/trapp innenfor bestemmelsesområde #1_3 være opparbeidet.
- d) Før det gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal gangfelt ved Hamsuns vei/Taraldsvikbakken utformes som opphøyd gangfelt (trapesform) med skilt, oppmerking og intensivbelysning.
- e) Igangsettings- og midlertidige brukstillatelser kan likevel gis dersom det gjennom utbyggingsavtale eller på annen måte foreligger sikkerhet for at rekkefølgekravene vil bli oppfylt. Ferdigattest kan imidlertid ikke utstedes før rekkefølgekravene er innfridd og opparbeidet.
- f) Før det gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal ferdigmelding for VA-anlegg være godkjent.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

- *Illustrasjonsplan landskap O_02 datert 29.09.2023*, er førende for opparbeidelse av murer, beplantning og trapp/sti, jf. Bestemmelse 3.3.2.