



Reguleringsplan for Dybfestjordet og Enrum i Bjerkvik

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering

PlanID 2016008

Saksnummer <xxxxxx>

1. Planens hensikt

Formålet med planen er å legge til rette for forretning og næringsbebyggelse på Dybfestjordet og Enrum med omkringliggende samferdselsanlegg, samt utvidelse av et mindre boligfelt.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

Bebyggelse skal oppføres innenfor grensene for reguleringsformålet og viste byggegrenser.

Innenfor planområdet kan det etableres trafoer og andre nødvendige kommunale tekniske bygg og anlegg. Slike anlegg tillates utenfor byggegrensene

Kommer det under graving fram gjenstander eller spor etter menneskelig aktivitet som omfattes av kulturminneloven, skal arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og Nordland fylkeskommune, jfr. Lov av 9.juni 1978 nr. 50 kulturminner, § 8.

For oppsetting av skilt og reklame gjelder Narvik kommunes bestemmelser og ellers vegloven der denne kommer til anvendelse.

Overvann skal håndteres etter prinsippet om lokal overvannshåndtering.

Strømforsyningsnett og tele/tv/data og lignende skal i planområdet legges som jordkabler.

Geoteknisk prosjektering av alle utbyggingene må utføres iht. Gjeldende regelverk.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt BF, BN 1-2, BKB og BAA 1-7)

Mindre tiltak i eksisterende byggeområde kan unntas fra rekkefølgekrav dersom:

- *Søknadspliktige tiltak på eksisterende bygninger.*
- *Ikke søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningsloven*
- *Bruksarealet ikke overstiger 150 m² tillatt bruksareal, BRA.*

- Det gjelder installasjoner og bygg som er en del av kommunalteknisk anlegg, sanering av bygg, konstruksjoner eller anlegg.
- Det gjelder gjerde, plassering av skilt, reklameinnretninger og lignende.
- Det gjelder veg og parkeringsplass for bruk av eiendommen.
- Fradeling av eiendom

Felt kan slås sammen eller deles inn i flere tomter. Tomtejustering skal vises på situasjonsplan.

I forbindelse med fradeling av nye tomter og disponering av disse, må mulig adkomst til eventuelle bakenforliggende tomter ivaretas.

Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442/2016 gjelder for behandling av støy.

For støyende og mulig støyende tiltak, og støyfølsomt bruksformål, skal støyforholdene og nødvendig støyreducerende tiltak dokumenteres før igangsettingstillatelse gis.

Ved utbygging og utforming av anlegg skal det sikres god tilgjengelighet for alle (jf. rundskriv T-5/99 fra MD). Bygninger og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig, jf. Forskrift om tekniske krav til byggverk.

Ny bebyggelsen skal gis en farge som er nøytral i landskapet.

Innenfor de enkelte tomtene skal minimum 2% av tomtearealene være beplantet på en hensiktsmessig måte. Arealet skal framkomme av situasjonsplanen for angjeldende tomt. Deler av dette bør fortrinnsvis være som skjerming mot veg, annen virksomhet samt skjerming av evt. utelagring.

Overvann skal så langt som mulig håndteres på egen tomt med infiltrasjon i terrenget og eller fordrøyning før det slippes ut på ledningsnett og, eller mot vassdrag.

Det skal utarbeides plan for håndtering av vann og avløp og plan for overvannshåndterings-anlegg inkl. evt. fordrøynings- og infiltrasjonsanlegg for hele det respektive felt, selv om det kun søkes om tillatelse til tiltak for en del av feltet.

Hver tomt skal på egen grunn eller i samarbeid med andre tomter ha plass for parkering og manøvreringsarealer. Det tillates oppført parkeringsbygg innenfor områdene.

Krav til parkeringsdekning for næringsbebyggelse tilpasses utbyggingsformålet i det enkelte felt. Følgende parkeringsnorm er lagt til grunn for planen:

Krav til antall biloppstillingsplasser	
Kontor, og arbeidskraftintensiv næring	Min 1 pr 60 m ²
Industri og lager	Max 1 pr 100 m ²
Detaljhandel	Min 1 pr 60 m ²

- Minimum 3 % av parkeringsplasser skal tilpasses bevegelsehemmede.
- Antall sykkelparkingsplasser skal være 10 % av det antall parkeringsplasser det legges opp til.
- Bruksarealet for beregning av parkeringsplasser skal regnes uten tillegg for tenkte plan.

Renovasjon skal løses på den enkelte tomt eller i samarbeid med andre tomter.

Ved søknader om etablering av tiltak skal det sammen med og som del av søknad foreligge situasjonsplan, utomhusplan og fasadetegninger som skal godkjennes av kommunen.

Situasjonsplan og utomhusplanen skal i nødvendig utstrekning vise:

- Plassering av bygninger, anlegg og installasjoner

- Eventuell tomtedeling
- Adkomst og trafikale løsninger innenfor feltet
- Disponering av p-plasser
- Beplantning og vegetasjonsskjerming mot andre typer bebyggelse og mot veg
- Eksisterende og nye høydekoter
- Uteoppholdsarealer
- Utelagringsplass med eventuell skjerming
- Renovasjon
- Overvannshåndtering

Bygg på 1 etasje, med maksimalt gesims på 6 meter over planert terreng og maksimalt 2,0 meter under eksisterende terreng kan oppføres ut fra gjennomførte grunnundersøkelser. Ved bygg på to etasjer eller mer skal det gjøres en geoteknisk vurdering av områdestabilitet som skal legges ved byggesøknad. Områdestabilitet ifm. utbygging må dokumenteres med tilstrekkelig sikkerhetsfaktor mot utglidning iht. NVE's veileder.

3.1.2 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse BFS 1-6

Formålet er avsatt til område for frittliggende småhusbebyggelse. Det tillates inntil 2 boenheter per eiendom.

I område BFS 1- 2 tillates det å sammenføre to tomter til en tomt med inntil 4 boenheter. Boligen kan oppføres som vertikal- og/eller horisontaldelt ene-, tomanns- eller firemannsbolig, rekkehus eller kjedehus.

Tillatt grad av utnyttning er %BYA = 45%.

Maksimalt tillatt BYA inkluderer garasje/carport og biloppstillingsplasser på terreng. Biloppstillingsplasser i garasje/carport regnes tilsvarende vist fotavtrykk på situasjonsplanen. Biloppstillingsplasser på terreng skal regnes med i bebygd areal med 18 m² per oppstillingsplass.

Bygninger skal plasseres innenfor angitte byggegrenser. Bygningsmyndighetene godkjenner i hvert tilfelle plassering av bygningene. Ved sammenføring av tomtene sammenføres også byggegrensene over formålsgrensen mellom tomtene. Garasje/carport på inntil 50 m² tillates utenfor byggegrensene, men da med minimum avstand 1 m til grense mot naboeiendom og minimum 2 m fra ytterkant grøft mot veg. Hvis garasje er plassert vinkelrett på veg og har utkjøring rett til veg, skal innkjøringen plasseres minimum 6 m fra ytterkant grøft mot veg.

For BFS 1-3 tillates bebyggelsen oppført med gesimshøyde 8 m på huset og mønehøyde 10 meter, målt i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyde for pulttak/flatt tak: 9 m. Takoppløft/ark tillates med inntil 1/3 av fasadelengden. Høyde på takoppløft/ark begrenses av mønehøyde.

For BFS 4-6 tillates bebyggelsen oppført med gesimshøyde 6 m på huset og mønehøyde 8 meter, målt i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyde for pulttak/flatt tak: 7 m. Takoppløft/ark tillates med inntil 1/3 av fasadelengden. Høyde på takoppløft/ark begrenses av mønehøyde.

Minste uteoppholdsareal per boenhet, MUA = 150 m². Ikke overbygd del av terrasser kan regnes som uteoppholdsareal.

Det skal avsettes minst 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet. For hybler under 60 m² skal det være 1 biloppstillingsplass.

Ved søknad om byggetillatelse skal det legges ved tegninger som viser bebyggelsens plassering og tilpasning til terrenget. Plassering av ev. garasje og ev. boder/uthus skal være vist på situasjonsplanen selv om de ikke skal oppføres samtidig med boligen.

Med søknad om rammetillatelse/ byggetillatelse for delfeltene BFS1-4 skal det følge støyfaglig dokumentasjon på at kravene til støynivå er oppfylt, både i fasader og på uteareal for boliger.

Det må gjennomføres prøvegraving for å verifisere grunnforhold i området.

For underetasje på mer enn 2,0 meter under eksisterende terreng og fyllinger med mektighet større enn 2,0 meter må det vurderes ytterligere grunnundersøkelser.

Ved oppfylling for plassering av bebyggelse skal avvik fra opprinnelig terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen ikke overskride 1,0 m.

3.1.3 Forretninger BF

Innenfor formålet kan det oppføres bygg og anlegg for forretning, detaljhandel og plasskrevende forretning med tilhørende kontor.

Forretningsvirksomhet kan ikke drives som en enhet med større bruksareal enn 3000m².

Tillatt grad av utnytting er %BYA = 75%

Maksimal byggehøyde er 18,5 meter over planert terreng.

Det tillates flatt tak og saltak og pulttak opp til 20 grader.

3.1.4 Næringsbebyggelse BN 1-2

Innenfor formålet tillates det oppført bygninger og anlegg som omfatter lett industri, produksjons- og servicebedrifter, entreprenør- og anleggsbedrifter, engros, lager og verksteds- og håndverksbedrifter. Det tillates mindre forretningsvirksomhet tilknyttet produksjon/ distribusjon.

Tillatt grad av utnytting er %BYA = 75%

Maksimal byggehøyde er 18,5 meter over planert terreng.

Det tillates flatt tak og saltak og pulttak opp til 20 grader.

3.1.5 Kontor/lager BKB

Innenfor formålet tillates det oppført bygninger og anlegg som omfatter kontor, lager og verksted.

Tillatt grad av utnytting er %BYA = 75%

Maksimal byggehøyde er 18,5 meter over planert terreng.

Det tillates flatt tak og saltak og pulttak opp til 20 grader.

3.1.6 Områder for kombinert forretninger og næringsbebyggelse – BAA 1-7

Innenfor formålet tillates det oppført bygninger og anlegg som omfatter lett industri, produksjons- og servicebedrifter, entreprenør- og anleggsbedrifter, plasskrevende forretning, engros, lager, verksteds- og håndverksbedrifter. Det tillates mindre forretningsvirksomhet tilknyttet produksjon/ distribusjon.

For område BAA3 og 7 tillates også etablering av detaljhandel og dagligvarehandel.

Forretningsvirksomhet kan ikke drives som en enhet med større bruksareal enn 3000m². Bruksarealet skal regnes uten tillegg for tenkte plan.

Tillatt grad av utnytting er %BYA = 75%.

Maksimal byggehøyde er 18,5 meter over planert terreng.

Det tillates flatt tak og saltak og pulttak opp til 20 grader.

3.1.7 Skiløypetrase – BST 1-2

Formålet omfatter areal til skiløypetrase. Innenfor området tillates oppført bygninger og anlegg tilknyttet skiløypetrasene. Innenfor området BST 2 kan det etableres vegetasjonsskjerm mot bebyggelse i øst.

3.1.8 Lekeplass – BLK

Formålet omfatter areal til lekeplass. Innenfor formålet tillates det oppført utstyr for lek, gapahuk, redskapsbod og lignende og bord og benker som er tilknyttet lekeområde. Lekeplassen skal være universelt utformet.

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

Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Innenfor formålene tillates etablert konstruksjoner, nødvendige installasjoner og teknisk infrastruktur, etter gjeldende tekniske krav. Det kan gjennomføres trafikksikkerhetstiltak som innsnevring av kjørebane, etablering av fartshumper og lignende. For offentlig veg kan dette gjøres etter godkjenning av vegeier.

Avkjørsel vist med avkjøringspil i plankartet er retningsgivende. Avkjøringspil til område BAA 4 er fast så lenge annet ikke blir avtalt med grunneier.

Det skal legges til rette for universell utforming av bussholdeplass, gang- /sykkelveg og fortau.

3.2.2 Kjøreveg – SKV 1-5

Formålet omfatter areal til kjøreveg.

SKV 1, Nordmoveien - E6 er en offentlig nasjonal hovedveg H1, i henhold til Statens vegvesens håndbok. Langs SKV1 skal det etableres fullkanalisert kryss E6 x Storefjellsveien jf. § 5.2. Krysset skal utformes i henhold til Statens vegvesens håndbøker. Busslomme reetableres ved utbedring av krysset. Busslommen utformes etter utbedringsstandard, jf. Statens vegvesens håndbok N100.

SKV 2, Storfjellsveien er offentlig samleveg med regulert bredde 6,5 meter.

SKV3, Nordmoveien er offentlig atkomstveg til næringsområde med regulert bredde 6 meter.

SKV 4, Yttermoveien er offentlig atkomstveg i boligområde med regulert bredde 5 meter.

SKV 5 er felles atkomstveg til område BAA 4,5 og 6. Lengden på veg SKV5 kan justeres ihht utbygging og tomteinnndeling innenfor formålet BAA 4,5 og 6. Areal som ikke benyttes til veg kan benyttes som næringsareal og bebygges.

3.2.4 Annen veggrunn – teknisk anlegg – SVT

Formålet omfatter areal til offentlig annen veggrunn, teknisk anlegg. Området skal benyttes til nødvendig annet trafikkareal som midtrabatter og trafikkøyer, samt andre tekniske installasjoner i tilknytning til veganlegget.

3.2.5 Annen veggrunn - grøntareal – SVG

Formålet omfatter areal til annen veggrunn, grøntareal. Arealet kan brukes til støttemur, skråninger til fylling og skjæring, grøft, snøopplagring og teknisk infrastruktur. Det kan oppføres vegskilt, lysmaster og andre innretninger for drift av veganlegget. I tilknytning til kollektivholdeplasser tillates oppført leskur innenfor formålet. Annen veggrunn, grøntareal - SVG kobles opp mot tilgrensende kjøreveg - SKV, fortau - SF og gang- og sykkelveg - SGS.

3.2.6 Gang-/sykkelveg –SGS 1-7

Formålet omfatter areal til offentlig gang- /sykkelveg. Innenfor området tillates etablert konstruksjoner og nødvendige installasjoner, etter gjeldende tekniske krav. Gang- og sykkelveger kan opparbeides med grusdekke.

3.2.7 Fortau – SF

Formålet omfatter areal til offentlig fortau. Innenfor området tillates etablert konstruksjoner og nødvendige installasjoner, etter gjeldende tekniske krav.

3.2.8 Parkeringsplasser – SPP

Formålet omfatter areal til parkeringsplasser.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Fellesbestemmelser for grønnstruktur

I områder avsatt til grønnstruktur kan det ikke oppføres bygg eller anlegg eller gjøres terrenginngrep som reduserer området grønnstrukturverdi eller sammenhengen mellom slike områder.

3.3.1 Naturområde – GN 1-2

Naturområde skal være offentlig tilgjengelig. Det kan tillates enkel tilrettelegging som styrker bruken av området så lenge dette ikke kommer i konflikt med friluftsinnteressene. Ved utbedring av eksisterende eller opparbeidelse av nye traseer for tursti eller løype skal det tas særlige hensyn til landskapet.

3.3.2 Vegetasjonsskjerm – GV 1-2

Området skal brukes som vegetasjonsskjerm.

Langs SGS2 kan deler av vegetasjonsskjerm benyttes til grøft og snøopplag.

GV1 er offentlig og skal benyttes som vegetasjonsskjerm mellom boligområde BFS 1-4, næringsområde BAA5, gang- og sykkelveg SGS 2, barnehage og Storfjellsvegen. Området skal fremstå som grønt og kan beplantes. Området kan ikke bebygges eller brukes til lagring.

GV2 er felles for BAA5 og skal benyttes som vegetasjonsskjerm mellom gang- og sykkelveg SGS 2, barnehage og næringsområde BAA5. Området kan ikke bebygges eller brukes til lagring, og skal framkomme på utomhusplan, jf. § 3.1.1. Området skal beplantes for å skape en best mulig skjermingseffekt mot omgivelsene. Opparbeidelse innenfor vegetasjonsskjermene skal ferdigstilles samtidig med tilliggende område for øvrig jf. §5.2.

4. Bestemmelser til bestemmelsesområder

4.1 Krav til særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak – #10

Før området kan bebygges skal ny trase for skiløype være etablert eller sikret gjennomført innenfor formålet BST 1.

5. Rekkefølgebestemmelser

5.1 Før igangsettingstillatelse (felt BF, BN 1 og BAA 1-7)

Før utbygging av tekniske veganlegg kan iverksettes, skal byggeplan for veg være godkjent av kommunen. Byggeplan skal utarbeides iht. kommunenes vegnorm/vegvesenets håndbøker. Vegene skal opparbeides i henhold til plankart og godkjent byggeplan.

Ved søknad om igangsetting av tiltak skal det foreligge detaljplaner for vann og avløp iht. kommunens VA-norm for bebyggelsen anlegget er ment å betjene. Detaljplanene skal godkjennes av Narvik vann før det gis igangsettingstillatelse.

Ved søknad om igangsetting av tiltak skal det foreligge detaljplaner overvann iht. kommunens VA-norm for hele planområdet. Detaljplanene skal godkjennes av Narvik VANN før det gis igangsettingstillatelse.

Situasjonsplan, utomhusplan og fasadetegninger Jfr. § 3.1.1.

Byggeplan for vegsystemet. Tiltak som omfatter/påvirker riks- og/eller kommunal veg skal godkjennes av vegeier.

Innenfor delfelt BAA5 skal det følge en støyfaglig utredning og nødvendig dokumentasjon på at kravene til støynivå er oppfylt for tilgrensende nabobebyggelsen på Gnr. 10, bnr. 515.

Det redegjøres for rystelser, støy og vibrasjon i bygg- og anleggsperioden. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygg- og anleggsarbeid kan igangsettes.

5.2 Før bebyggelse tas i bruk (felt BF, BN 1, BAA 1-7, BKB og BFS 1-4)

Før det gis midlertidig brukstillatelse for nye bygninger og anlegg skal tekniske anlegg som er nødvendig for utbyggingen av området være etablert og godkjent, herunder vann- og avløpsanlegg.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for nye bygninger og anlegg på område BF, BN og BAA 1-3 og BAA7 skal følgende veganlegg være ferdig opparbeidet eller sikret gjennomført i henhold til godkjent byggeplan:

- Utbedring av kryss E6 (SKV1) x Storfjellsveien (SKV2) og reetablering av busslomme
- Utbedring av kryss Storfjellveien (SKV2) x Nordmoveien (SKV3)
- Fortau (SF) langs Storfjellsveien (SKV2)
- Gang- og sykkelveg (SGS6 og SGS7) langs E6(SKV1)

Før det gis midlertidig brukstillatelse for nye bygninger og anlegg på område BAA 4-6 skal følgende veganlegg være ferdig opparbeidet eller sikret gjennomført i henhold til godkjent byggeplan:

- Utbedring av kryss Nordmoveien -E6 (SKV1) x Storfjellsveien (SKV2) og reetablering av busslomme
- Utbedring av kryss Storfjellveien (SKV2) x Nordmoveien (SKV3)
- Fortau (SF) langs Storfjellsveien (SKV2)
- Gang- og sykkelveg (SGS6) langs Nordmoveien - E6 (SKV1)
- Gang- og sykkelveg (SGS4 og 5) langs Storfjellveien (SKV2) til x ny atkomstveg (SKV5)

Før det gis midlertidig brukstillatelse for nye bygninger og anlegg på område BAA 5 skal følgende anlegg være ferdig opparbeidet eller sikret gjennomført i henhold til godkjent byggeplan:

- Omlegging av gang- og sykkelveg (SGS2)
- Vegetasjonsskjerm (GV2)

Før det gis midlertidig brukstillatelse for nye bygninger og anlegg på område BKB skal eksisterende atkomster stenges og ny atkomst med snuhammer etableres fra SKV3 eller sikret gjennomført i henhold til godkjent byggeplan.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for BF, BN 1, BAA 1-7 og BKB skal utearealene være ferdig opparbeidet. Dersom bygninger og anlegg tas i bruk vinterstid, skal utearealene opparbeides så snart det er mulig påfølgende vår, senest 1. juni. Utearealene skal være ferdig opparbeidet før det kan gis ferdigattest.

Før det gis midlertidig brukstillatelse BF, BN 1, BAA 1-7 og BKB skal regulert annen veggrunn være opparbeidet med tilsåing og evt. beplantning. Dersom bygninger og anlegg tas i bruk vinterstid, skal disse arealene opparbeides så snart det er mulig påfølgende vår, senest 1. juni. Arealene skal være ferdig opparbeidet før det kan gis ferdigattest.

Før det gis midlertidig brukstillatelse til BFS 1-4 skal lekeplass være opparbeidet. Dersom bygninger og anlegg tas i bruk vinterstid, skal disse arealene opparbeides så snart det er mulig påfølgende vår, senest 1. juni. Arealene skal være ferdig opparbeidet før det kan gis ferdigattest.