

Detaljregulering for Kvartal 25

Reguleringsbestemmelser

PlanID: 2022007

Saksnummer:

1. Planens hensikt

Formålet med planen er å legge til rette til rette for sentrumsformål, herunder bolig.

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 formålsgrensen.

3.1.2 Sentrumsformål (SF1)

- a) Området er avsatt til sentrumsformål herunder bolig og parkering.
- b) Tillatt bebygd areal %-BYA=100%.
- c) Maksimal tillatt gesimshøyde er kote +85 og kote +55,5. Maksimal tillatt mønehøyde er kote + 88. Innenfor tillat mønehøyde tillates takopplett, heis- og trapperom o.l.
- d) Det tillates etablert parkering i underetasje med atkomst fra Brannbakken, samt i 1. etasje med atkomst fra Dronningens gate.
- e) Etasjeplan mot Dronningens gate og Brannbakken skal ha elementer i seg som eksempelvis vindu eller strukturer som bidrar til en dynamisk og levende fasade
- f) Minste uteoppholdsareal skal være minimum 20 m² per boenhet. Minimum 110 m² av MUA skal tilrettelegges for barn og unge som Lekeplass ved inngang på LEK1. Inntil 10 m² av private, overbygde balkonger medregnet i MUA. Private balkonger kan glasses inn, men innglassingen skal kunne åpnes.
- g) Det skal legges til rette for 0.25 parkeringsplasser for boenhet < 50 m², og 0.5 plasser for boenhet > 50 m².
- h) Det skal legges til rette for sykkelparkering i henhold til overordnet planverk.
- i) For boligparkering er det krav om tilgang til ladefasilitet på et minimum av 30 % av parkeringsplassene eller iht. overordnet planverk dersom en høyere prosentandel er angitt i overordnet planverk.

- j) Takterrasse tillates etablert. Rekkverk i høyde 1,4 meter tillates etablert på takterrasse. Rekkverket skal ha en åpen, transparent og luftig karakter slik at elementet ikke skal oppfattes visuelt og arkitektonisk som en del av fasadelivet.
- k) Det tillates benyttet fasadeplater i stein/fibercement o.l. Fargepaletten tilpasses kvartalet for øvrig.
- l) 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 og valg av fasademateriale, fargesetting og lysbruk.
- m) Det tillates utkraging av balkonger og bygningselementer mot Dronningens gate inntil 1,6 m utenfor markert omriss av planlagt bebyggelse. Fri høyde over bakkeplan skal være minimum 3,5 meter
- n) Det tillates støynivå ved fasade til og med L_{den} 63 dB. Boenheter som får over L_{den} 55 dB skal være gjennomgående til en stille side hvor minst et soverom får åpningsbart vindu. Stille side skal ha støynivå L_{den} 55 dB eller lavere. For inntil to boenheter med fasade mot Dronningens gate tillates det støynivå til og med 56 dB.
- o) Privat og felles uteareal skal ha støynivå L_{den} 55 dB eller lavere. Det tillates innglassing av privat uteareal dersom det er nødvendig for å oppnå støynivå L_{den} 55 dB eller lavere.
- p) Det tillates etablering av solcellepanel på tak.
- q) Det tillates etablering av grønne tak.
- r) Mot krysset Dronningen gate/Brannbakken skal bebyggelsens første etasje ha avskåret hjørne med side på minimum 3 meter.

3.1.3 Sentrumsformål (SF2-SF8)

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

3.1.4 Lek (LEK)

- a) Arealet er satt av til lek ved inngang.
- b) Lekeplass ved inngang tillates etablert på bakkeplan og/eller lokk.
- c) Det skal etableres tilfredsstillende belysning. Belysningen skal ikke være til sjenanse for nabobebyggelse.
- d) Det skal etableres grønnstruktur/beplantning innenfor formålet.
- e) Arealet skal ha støynivå L_{den} 55 dB eller lavere.

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

- a) Områder merket o_KV 1-2 er avsatt til kommunal veg.
- b) Veggrunn innenfor reguleringsområdet opparbeides i henhold til gjeldende vegnormaler.
- c) Området merket f_KV 3 er felles for gnr./bnr. 40/64, 40/65, 40/67 og 40/69.

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 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.

3.2.5 Gangveg/gangareal/gågate (GG)

- a) Området merket med f_GG er felles gangatkomst for gnr./bnr. 40/68 og 40/70.

4. Bestemmelser til hensynssoner

4.1.1 Friskt (H140)

- a) Innenfor frisktsonene kan det ikke føres opp forstøtningsmur eller andre anlegg, eller plantes vegetasjon som er eller blir høyere enn 0,5 meter over hovedvegens nivå. Enkeltstående stolper eller lignende kan godtas.

4.1.2 Bevaring kulturmiljø (H570)

- a) Bevaring gjelder fasadevern. Bygget kan istandsettes under forutsetning av at husets fasade mot Kongens gate og Brannbakken opprettholdes eller tilbakeføres.
- b) For SF1 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 utomhusplan i målestokk 1:200, eller annen hensiktsmessig målestokk. Utomhusplanen skal vise:
- bebyggelsens plassering
 - adkomst
 - uteoppholdsarealer med lekeapparater, sittegrupper, beplantning etc.
 - belysning
- Arealer for lek skal prosjekteres av fagperson med relevant kompetanse, og godkjennes av kommunen før ramme-/ett-trinnstillatelse kan gis.
- b) Før rammetillatelse/ett-trinnstillatelse kan gis for ny bebyggelse skal situasjonsplan for vann- og avløpstekniske anlegg, samt redegjørelse for håndtering av overvann/avrenning være godkjent av rette myndighet.
- c) Før rammetillatelse/ett-trinnstillatelse kan gis for ny bebyggelse skal løsninger for rednings- og slukkeinnsats i bakgård være avklart med Ofoten Brann IKS.
- d) Før rammetillatelse/ett-trinnstillatelse kan gis for SF1 skal det være utarbeidet belyningsplan av fagperson med relevant kompetanse. Planen skal godkjennes av kommunen. Planen skal inneholde:
- Kort beskrivelse av prosjektet (bygningen, lekeareal og uteareal på tak).
 - Beskrivelse av type belysning (fasadebelysning, effektbelysning, belysning på lekeareal).
 - Beskrivelse og bilde av valgte armaturer.
-

- Belysningsdiagram skal vises for LEK.
- Beskrivelse/illustrasjon av hva man ønsker å oppnå ved plassering og valg av armaturer og lyskilder på LEK.

5.2 Før igangsettingstillatelse

- a) Før igangsettingstillatelse kan gis skal plassering av renovasjonsanlegg avklares med renovasjonselskapet.
- b) Før igangsettingstillatelse kan gis skal utendørs og innendørs støyforhold og eventuelle avbøtende tiltak dokumenteres dersom støykrav i T-1442 ikke kan overholdes.
- c) Før igangsettingstillatelse kan gis skal detaljplan for beskyttelse av omgivelsene skal 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. Før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

5.3 Før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

- a) Før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse kan gis for SF1 skal lek ved inngang på LEK være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.
- b) Før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse kan gis for SF1 skal parkering og sykkelparkering være opparbeidet.
- c) Før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for SF1 kan gis skal eventuelle støytiltak være etablert.
- d) Før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for SF1 kan gis skal o_FO1 være ferdigstilt.
- e) Før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse kan gis for SF1 skal det være inngått intensjonsavtale med Narvik kommune vedrørende opprusting av lekeplass i Håreks gate, gnr/bnr. 40/965 Avtalen skal redegjøre for tiltakshavers forholdsmessige bidrag til lekeplass, tiltak og framdrift.
- f) Før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse kan gis for SF1 skal sammenhengende fortau være opparbeidet henholdsvis langs SF1.

5.4 Rekkefølge i tid

- a) Gangfelt skal etableres over Brannbakken dersom det gjøres skiltvedtak av vegeier.