

Detaljreguleringsplan for del av Prestjordneset

Reguleringsbestemmelser**PlanID 2019010****Saksnummer 20/2448**

1. Planens hensikt

Planens hensikt er å legge til rette fritids- og turistanlegg ved Prestjordneset, med korttidsplasser for bobiler og biler med campingvogner samt telt, servicebygg med kafé med nødvendige fasiliteter og med tilliggende parkeringsplasser, samt sanitæranlegg. Det legges også til rette for etablering av parkskog i tillegg til at eksisterende vegetasjon i størst mulig grad skal bevares og underlegges parkmessig skjøtsel. Badeplass ved sjøen sikres regulert i samsvar med kommuneplanens arealdel. Planen sikrer oppgradering av atkomstvegen – Kvitbergveien, med fortau på hele dens strekning fra eksisterende overgang ved E10 – Trollvikveien og ned til bryggeområde og regulert snuplass ved Prestjordneset. Videre sikres krysset ved E10 en geometrisk løsning i samsvar med kravene som Statens vegvesen stiller, og kollektivholdeplassen ved E10 er regulert i henhold til Statens vegvesen sine normer.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Terrengbehandling

Det skal legges vekt på god terrengtilpassing og det skal unngås større terrengmurer, store skjæringer og fyllinger. Utbygger / entreprenør har ansvar for at alle arealer som blir berørt skal arronderes / tilsås etter utført anleggsarbeid.

2.2 Vegetasjon

Vegetasjon som har en viktig estetisk og/eller miljømessig funksjon skal bevares. Nye bebyggelse- og anleggstiltak skal plasseres slik at viktig vegetasjon ikke skades. Eksisterende trær som ifølge landskapsplanen skal tas vare på, skal beskyttes i anleggsperioden. Skog kan skjøttes som parkskog - parkskog defineres som et område der det kan tynnes slik at de større og eksisterende trærne danner trelunder. Parkskog skal også etableres i henhold til godkjent landskapsplan. Stedstilpasset grasblanding skal benyttes til istandsetting av terreng.

2.3 Byggeskikk

Nye bygninger skal ha utforming, material- og fargebruk som harmonerer med omgivelsene og ha god byggeskikk. Materialer på tak og fasader skal ikke være reflekterende.

2.4 Universell utforming

Innenfor område for fritids- og turistanlegget skal det sikres funksjonelt og trygt leke- og uteoppholdsareal hvor prinsippene om universell utforming skal legges til grunn. Bygninger med fellesfunksjoner, f. eks dusj- og sanitæranlegg, toaletter etc. skal etterstrebe prinsippene om universell utforming slik at anlegget får tilfredsstillende løsninger iht. gjeldene lover og forskrifter.

2.5 Parkering

- Parkering skal skje på anviste plasser iht. landskapsplan.
- Det skal etableres nødvendig antall ladepunkt for kjøretøy ved nye parkeringsplasser.
- Bobiler/ campingvogner skal ikke stå innenfor de 4 meterne som er anbefalt avstand.

2.6 Avkjørsler

Avkjørsel – kryss ved E10, skal utformes slik planen viser. Siktretrekanten skal være 6 m inn fra kanten av vegen og 66 m etter vegen i hver retning. Innenfor frisisiktsone skal det ikke forekomme sikthindringer høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers vegbanenivå.

2.7 Støy

Grenseverdier angitt i tabell 3 i T-1442/2016 skal gjøres gjeldende i denne planen.

2.8 Kabler og ledninger

Alle kabler som skal føres i planområdet skal legges som jordkabler.

2.9 Overvannshåndtering

Håndtering av overvann skal foregå lokalt. Overvann skal føres til vegetasjonssoner og åpne vannveier. Terreng- og overflateutforming og grøntareal - som går fram av landskapsplanen, og håndtering av overvann skal samordnes. Se også punkt 2.14c om plan for overvannshåndtering.

2.10 Brann- og eksplosjonsfare

Område for fritids- og turistformål skal ha egne sikkerhetsregler for håndtering av propan, og bruk av elektriske apparater og anlegg.

2.11 Brannvann

Brannkummer og / eller hydranter skal plasseres hensiktsmessig. Dimensjonen av vannledninger skal tilfredsstille krav for brannvann iht. kommunale føringer og / eller gjeldene lover og forskrifter.

2.12 Vann- og avløpssystem

Avløp fra sanitæranlegg skal føres til kommunalt godkjent avløpssystem. Vannforsyning skal skje fra kommunalt godkjent anlegg.

2.13 Avfallshåndtering

Renovasjonsordning skal være i tråd med gjeldende renovasjonsselskap sine renovasjonsregler. Renovasjonsanlegg/ miljøstasjon/ tømme plass skal plasseres i henhold til landskapsplan og skal ikke være skjemmende for omgivelsene.

2.14 Dokumentasjonskrav (§ 12-7 nr. 12)

I forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse/ rammetillatelse til tiltak innenfor planområdet, skal følgende dokumentasjon legges fram og godkjennes av kommunen:

a. Landskapsplan

Landskapsplan skal samordnes med plan for overvannshåndtering. Planen skal utformes i målestokk 1:500 og skal vise:

- Avkjørsler, kjøreveger og parkering;
- Lokalisering av ny bebyggelse – med sanitæranlegg, tømme plass for kloakk og slamavskiller, miljøstasjon, servicebygg, og kotehøyde målsatt ved inngangspartier;
- Stigningsforhold for plasser og kjøreveger, terrengbehandling med kotehøyder og evt. forstøtningsmurer med høyde;
- Disponering og oppstilling av campingvogner, biler og bobiler;
- Telt plasser;
- Eksisterende og ny vegetasjon/ grønnstruktur, samt materialbruk;
- Uteoppholdsarealer med lekeplass og utstyr;
- Tilgjengelighet for utrykningskjøretøy og renovasjonsbil, samt lokalisering av renovasjonsanlegg/ miljøstasjon.
- Fasadeoppriss, terrengsnitt, perspektivskisser av planlagt bebyggelse, vegetasjon mm;
- Grønnstruktur og landbruks-, natur- og friluftsområder, og områder i sjø og vassdrag.
- Sjøveien skal opprettholdes og vises i planen.

b. Byggeplan

Før byggearbeidene kan starte opp skal det foreligge godkjent Byggeplan for respektive regulerte avkjørsler, kjøreveger, kollektivfelt og gangarealer. Byggeplan skal utformes i målestokk 1:500, og skal tilfredsstillende krav som Statens vegvesen har til slik plantype. Statens vegvesen skal godkjenne byggeplanen for krysset og kollektivfelt ved E10.

For tiltak etter Kvitbergveien – inkl. vendehammer for vogntog ved bryggeområde i sør, skal byggeplan godkjennes av Narvik kommune.

c. Plan for overvannshåndtering

Planen skal vise fordrøyning av nedbørsvann på grunnen, samt evt. flomveg. Plan for overvannshåndtering skal samordnes med landskapsplanen og overordnet teknisk plan – VA-plan. Planen skal utformes i målestokk 1:500.

d. Overordnet teknisk plan – VA-plan

Planen skal vise håndtering av VA i tråd med kommunens VA-norm og retningslinjer for vann, avløp og overvann. Det skal redegjøres for behovet for slokkevann og mengde sanitært avløpsvann, og hvilke konsekvenser påslippet får for kommunalt ledningsnett. Planen skal vise brannkummer og / eller hydranter.

2.15 Automatisk freda kulturminner (§ 12-7 nr. 2)

Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget omgående, jf. Lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Sametinget forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken

4. Bestemmelser til arealformål

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

4.1.1 Fritids- og turistformål (felt BFT1)

Felt BFT1 skal opparbeides som område for fritids- og turistformål med plass til bobiler og campingvogner, telt, servicebygg med kaféfunksjon, parkeringsplasser, grønstruktur, sanitæranlegg og lekeområde. Det skal føres kjøreveger gjennom området. Det skal tilstrebes å beholde eksisterende vegetasjon der det er mulig.

a) Plass for bobiler og campingvogner

- På området skal det kunne settes bobiler og campingvogner på anviste plasser i henhold til landskapsplan.
- Det kan anlegges inntil 50 oppstillingsplasser for bobiler/ campingvogner.
- Utformingen av området skal skje ihht. landskapsplanen.
- Hver av plassene skal ha en størrelse på minimum 3x8 m.
- Mellom bobil- og campingvognenhetene skal det settes av et areal med bredde 4 meter.
- Biloppstillingsplass tillates i tilknytning til hver campingvognenhet. Biloppstillingsplassen skal ikke ha tett dekke.
- Arealet mellom bobil- og campingvognplassene skal opparbeides som grøntareal.
- Det tillattes ikke gjerder, plattinger, tilbygg eller lignende innenfor området.

b) Teltplass

- Teltplass kan benyttes til oppstilling av telt. Telt skal ikke plasseres nærmere hverandre, eller annen bebyggelse enn 4 meter.
- Det tillates parkering med personbil i tilknytning til teltplass.

c) Servicebygg med kafé

- Det skal legges til rette for etablering av servicebygg med kafé innenfor formålet Fritids- og turistformål i sør. Bygget skal benyttes til administrasjon, resepsjon og kafé med tilhørende fasiliteter.
- Bygningen skal bestå av en etasje med saltak. Takvinkelen skal være minst 22 grader.
- Gesimshøyde på bygget skal ikke overskride 3 meter og mønehøyde skal ikke overskride 5,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Bebygd areal (BYA) skal ikke overskride 216 m².

d) Parkeringsplasser

Det kan anlegges inntil 20-25 parkeringsplasser i nærheten av servicebygget. Parkeringsplassen skal lokaliseres slik at den skjermes mot innsyn fra resten av område for fritids- og turistformål.

e) Grønnstruktur

Det skal tilstrebes å beholde eksisterende vegetasjon der det er mulig. Der det gjøres inngrep skal terrenget arronderes og tilsås med stedlig grasblanding. For å skjerme og skape le skal det også plantes høyere vegetasjon med busk- og tresjikt.

f) Sanitæranlegg med miljøstasjon

Sanitæranlegg skal inneholde dusj- og toalettfasiliteter, garderober og vaskerom og være felles for alle leietakere innenfor planområde.

Miljøstasjon skal inneholde avfallsdunker og være felles for alle på campingplassen. Tømme plass for kloakk og slamavskiller skal plasseres i samme område.

Både miljøstasjon og tømme plass skal holdes adskilt fra sanitæranlegget.

Gesimshøyde på bygget skal ikke overskride 3 meter og mønehøyde skal ikke overskride 5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Bebygd areal (BYA) skal ikke overskride 40 m².

g) Lekeområde

Lekeområde skal inneholde lekeapparater for ulike aldersgrupper og evt. bord og benker. Lekeplassen skal være åpen for alle besøkende.

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

4.2.1 Kjørveg – offentlig (felt o_SKV1-4)

Felt o_SKV1 – Trollvikveien/ E10 er statlig veg og hovedveg for planområdet

Felt o_SKV2-3 – Kvitbergveien er kommunal veg/ gate og samleveg for planområdet

Felt o_SKV4 – kommunal veg og del av Kvitbergveien som omfatter snuhammer ved bryggeområde/ båthavna på Prestjordneset.

4.2.2 Kjørveg – felles privat (felt f_SKV6-7)

Felt f_SKV5 – Ramerveien er atkomstveg til tiliggende boliger.

Felt f_SKV6 er avkjørsel til område for fritids- og turistformål.

Felt f_SKV7 - del av Kvitbergveien sør i planområdet og adkomst til naust-område som er del av planområdet og er atkomst også til tiliggende landbruks-, friluft- og strandområder som ligger vest for planområdet. Vegen skal være stengt for allmenn ferdsel med motorkjøretøy.

4.2.3 Fortau – offentlig (felt o_SF1-3)

Felt o_SF1-3 er offentlig fortau. Felt o_SF1-2 er fortau langs samlevegen Kvitbergveien til område for fritids- og turistformål og regulert snuplass ved bryggeområde ved Prestjordneset. Felt o_SF3 er fortau i tilknytning til kollektivholdeplass langs E10 - Trollvikveien.

4.2.4 Annen veggrunn – offentlig (felt o_SVT1-10)

Felt o_SVT1-10 er offentlig grøft/ sideareal til offentlige veger innenfor planområdet. Sonen skal være fri for høyere vegetasjon og sikthindrende gjenstander.

4.2.5 Annen veggrunn – offentlig - ledeøy (felt o_SVT11)

Felt o_SVT11 er offentlig ledeøy i krysset til E10. Sonen skal være fri for høyere vegetasjon og sikthindrende gjenstander.

4.2.6 Annen veggrunn – felles privat (felt f_SVT)

Felt f_SVT er felles privat grøft/ sideareal til felt SKV6-7 sør i planområdet.

4.2.7 Léskur (o_SP1)

Felt o_SP1 er léskur i tilknytning til kollektivholdeplassen langs Trollvikveien E10. Léskuret skal være universelt utformet og harmonere med andre léskur på strekningen.

4.2.8 Kollektivholdeplass (felt o_SKH1)

Felt o_SKH1 er kollektivholdeplass ved E10 - Trollvikveien. Kollektivholdeplassen skal være universelt utformet og ha belysning.

4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

4.3.1 Naturområde (felt GN1-2)

Felt GN1-2 utgjør elvekant til Prestjordelva som renner ut i ved E10- Trollvikveien. I området er det kun tillatt med skjøtsel av elvekanten.

4.3.2 Turveg (felt GTD1) - Sjøveien

Felt GTD1 – som er Sjøveien, skal sikres som turveg som vist på plankartet.

4.3.3 Badeplass/ -område (felt GB1)

Felt GB1 er eksisterende badeplass/ -område på land. Ved bruk skal redningsbøye plasseres iht. gjeldende regler og være tilgjengelig til enhver tid i sommersesongen. Badeplassen skal være åpen for alle besøkende. Badeplassen kan skjøttes på forsiktig måte uten at det gjøres terrenginngrep. Eventuelle tilretteleggingstiltak for å fremme friluftslivet skal avklares med Narvik kommune og Midtre Hålogaland Friluftsråd.

4.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt regndrift (§ 12-5 nr. 5)

4.4.1 Friluftsområde (felt LF)

Felt LF skal benyttes som park og friluftsområde og være tilgjengelig for alle besøkende. Det skal ikke etableres virksomhet eller plasseres noe som er til hinder for en naturlig fritidsaktivitet. Tiltak som fremmer bruken av området som friluftsområde kan tillates. Området skal evt. utformes i tråd med landskapsplanen. I dette området kan det tynnes slik at de større trærne danner trelunder og bunndekke som bli berørt ved anlegg skal terrengmessig tilpasses eksisterende tilliggende terreng og tilsås med stedtilpasset grasblanding.

4.4.2 Naturformål (felt LNA1-2)

Feltene LNA1-2 utgjør strandområdene langs sjøen og skal sikre allmenn ferdsel langs sjøens funksjonelle strandlinje. Området skal være naturlig og ingen inngrep skal forekomme – med unntak av forsiktig skjøtsel som fremmer friluftsliv og naturhensyn.

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

4.5.1 Naturområde (felt VN1-2)

Feltene VN1-2 er områder sjø. Det skal ikke gjøres inngrep i sjø. Evt. tilretteleggingstiltak skal avklares med Narvik kommune og Midtre Hålogaland Friluftsråd.

4.5.2 Badeområde (felt VB1)

Felt VB1 er badeområde i sjø. Området skal sikres fysisk i sjøen med nett og markører i tråd med gjeldende regler. Badeområde skal være åpent for alle besøkende. Evt. tilretteleggingstiltak skal avklares med Narvik kommune og Midtre Hålogaland Friluftsråd.

5. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

5.1 Sikringszone – Frisikt (sone H140_1-2)

Sone H40_1-2 utgjør frisiktsonene i avkjørselen fra E10 til campingplassen. Frisiktsonene skal være 6x66 meter. Det skal ikke være sikthindrende elementer som går høyere enn 0,5 meter over tilliggende vei-ers kjørebanelivå.

5.2 Faresone – Høyspenningsanlegg – Trafo (sone H370_1)

Sone H370_1 utgjør faresonen for høyspentlinjen som krysser del av planområdet.

5.3 Hensynssone – C – Soner med angitt særlige hensyn – Bevaring naturmiljø (sone H560_1-2)

Sonen H560_1-2 omfatter regulert sjø- og strandområde sør i planområde. H560_1 omfatter strandsonen med regulert badebasseng – GB1, og naturområdene LNA1-2. Hensynssone H560_2 omfatter badeområde i sjø - VB1, og selve sjøområde VN1. Sonene styrker reguleringen av strandområdet. Se under pkt. 4.3, 4.4 og 4.5.

6. Rekkefølgebestemmelser (§§ 12-7 nr. 10)

6.1 Før igangsettingstillatelse (felt BFT1)

Før det gis byggetillatelse/ igangsettingstillatelse

- skal det foreligge landskapsplan for tiltaksområdene innenfor planområdet;
- skal fjerning av vegetasjon bare gjøres innenfor det området som tillatelsen omfatter, og skal være ihht. landskapsplanen;
- skal det foreligge overordnet teknisk plan for planområdet;
- skal det foreligge Byggeplan for veg, fortau og kryssutforming innenfor planområdet – utformet i henhold til de krav Statens vegvesen stiller til slik plantype. Det skal inngås en gjennomføringsavtale mellom utbygger/ tiltakshaver og Statens vegvesen for tiltak i kryssområdet E10/Kvitbergveien;
- skal det foreligge godkjent plan for vann, avløp og overvannshåndtering for byggeområdene innenfor planområdet;
- skal det dokumenteres at det er tilfredsstillende brannvannforsyning innenfor planområdet – i hht. TEK17.

6.2 Før bebyggelse/ anlegg tas i bruk (felt BFT1)

Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for tiltak innenfor planområdet

- skal deler av samferdselstiltak og teknisk infrastruktur i henhold til planen være anlagt – dette gjelder:
 - anlegg av krysset E10-Kvitbergveien – med kjøreareal område SKV2, overkjørbar ledeøy område SVT11, og fortau område SF1, i hht. byggeplan.
 - anlegg av regulert kjøreareal – del av område SKV3, og fortau – del av område SF2, fra kryssområde til sørenden av avkjørselen til Prestjordhaugen.
- skal sanitæranlegg være oppsatt og klar til bruk;
- skal uteområder i henhold til godkjent landskapsplan, være ferdig opparbeidet;
- skal det være tilrettelagt for en tilfredsstillende overvannshåndtering i henhold til godkjent overvannsplan og landskapsplan;
- skal-øvrige infrastruktur - i henhold til Teknisk plan ferdig utført;
- Skal ferdigmelding for vann og avløp være godkjent.