



## PLANBESTEMMELSER FOR OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR FRYDENLUND PLAN ID 2019001

Siste behandling i PNM komiteen dato: .....

Vedtatt av Narvik bystyret i møte dato: .....

Under K. Sak nummer: .....

-----  
formannskapssekretær

---

### PLANBESTEMMELSER

#### §1 GENERELT

##### 1.0 Formål

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for bygging av ny barneskole, ny samlokalisert videregående skole og for høyere utnyttelse av boligkvartalene, i tråd med kommuneplanens arealdel..

##### 1.1 Planavgrensning

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart med ID 2019003.

Planen erstatter deler av reguleringsplan Frydenlund – brohodet, skolekvartalet planID N-2.52, vedtatt 02.07.1963, og Verneverdig bebyggelse, Villaveien barneskole planID N-2.85, vedtatt 03.03.1983.

##### 1.2 Planområdets arealformål

Området reguleres til følgende formål, jfr plan- og bygningsloven § 12-5:

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BBB)
- Offentlig og privat tjenesteyting - undervisning (BOP)
- Idrettsanlegg (BIA)
- Vann- og avløpsanlegg (BVA)
- Kombinert bebyggelse og anlegg (BKB)

#### §12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Vei (o\_SV)
- Fortau (o\_SF)
- Gatetun (o\_SGT)
- Gang- og sykkelvei (o\_SGS)
- Annen veigrunn – tekniske anlegg (o\_SVT)
- Annen veigrunn – grøntanlegg (o\_GF)
- Léskur/plattformtak (o\_SP)
- Kollektivholdeplass (o\_SKH)
- Parkeringsplass (o\_P)

#### § 12-5. Nr. 3 – Grønnstruktur

- Park (o\_GP)
- Friområde kombinert med lager (o\_GAA)

#### §12-6. – Hensynssoner

- Bevaring kulturmiljø (H570)

## § 2 FELLES BESTEMMELSER

### § 2.1 Plankrav

Det skal være godkjent detaljreguleringsplan før det kan gjennomføres tiltak innenfor områdene avsatt til bebyggelse og anlegg. Reguleringsplanen skal omfatte hele kvartalet hvor tiltak skal gjennomføres.

Hensikten med bestemmelsen er å sikre at området som helhet omformes slik at det blir i harmoni med tilstøtende deler at boligområdene får god kvalitet og herved attraktive.

### § 2.2 Unntak fra plankrav

Bruksendring som ikke er i konflikt med bestemmelsene som gjelder i denne plan er unntatt fra plankravet i § 2.1.

### § 2.3 Universell utforming

For uteområdene og atkomst til og i parkeringsanlegg gjelder krav til universell utforming fastsatt i Byggeteknisk forskrift (TEK).

### § 2.4 Parkering

Parkering for skoleområdene skal dekkes i h.h.t. tabell nedenfor:

| Virksomhet         | Enhet   | Krav |        |       |
|--------------------|---------|------|--------|-------|
|                    |         | Bil  | Sykkel | moped |
| Barneskolen        | Elev    | -    | 0,80   |       |
|                    | Årsverk | 0,50 | 0,50   |       |
| Videregående skole | Elev    | 0,04 | 0,50   | 0,20  |
|                    | Årsverk | 0,50 | 1,00   |       |

Parkering for boligområdene og privat eller offentlig tjenesteyting skal dekkes i h.h.t. kommunes parkeringsnorm til enhver tid.

Ved bruksendring i eksisterende bebyggelse beregnes parkeringskravet ut fra differansen mellom parkeringskrav til ny virksomhet og parkeringskrav til eksisterende virksomhet.

Ved bruksendring i vernet bebyggelse innenfor hensynssone H570\_1-H570\_3 fravikes kravet til parkering.

### § 2.5 Støy

Krav til maksimalt støynivå skal være i h.h.t. bestemmelsene i kommuneplanens arealdel.

### § 2.6 Avkjørsler

Avkjørsler til eiendommene skal være klarlagt i forbindelse med detaljreguleringsplan. For parkeringshus i BIA 2 skal inn- og utkjørsel være mot krysset Brugata/Otto Sverdrups vei.

### § 2.7 Byggegrenser

Ny bebyggelse skal oppføres innenfor de viste byggegrenser på plankartet. Der byggegrenser ikke er vist, er byggegrense sammenfallende med formålsgrense.

For område BOP2 skal bebyggelse oppføres mellom byggegrensen og tilstøtende gater.

### § 2.8 Estetikkk

Ved utformingen av bebyggelsen skal den estetiske utformingen tillegges stor vekt. Utformingen skal sees i sammenheng med de tilstøtende bygningene og ta hensyn til disse. Det skal søkes en variasjon i høyder slik at overgangen til den lavere, tilliggende boligbebyggelsen ivaretas på en god estetisk måte.

Ny bebyggelse skal plasseres og utformes slik at det skapes god arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til omgivelsene. Større eller særlig eksponerte byggeprosjekter skal prosjekteres av foretak som har sentral godkjenning i tiltaksklasse 3 for arkitektur. Ved nybygg og ved fasadeendringer skal bygningene gis en god utforming med høy arkitektonisk kvalitet. De skal gjenspeile dagens bygningsteknologi og arkitektur og utføres med materialer av god kvalitet og med høy håndverksmessig standard. Nye tiltak skal utformes slik at fasader brytes opp og sikres et variert uttrykk. Ved søknad om igangsetting skal det redegjøres for farge og materialvalg.

### § 2.9 Energi og fjernvarme

Det er tilknytningsplikt til fjernvarmenettet når konsesjonær har bekreftet at fjernvarme kan leveres på konsesjonsvilkår. Tilknytningsplikten gjelder for alle bygg innen planområdet, men ikke for oppføring/hovedombygging for bygning som har mindre enn 500 m<sup>2</sup> oppvarmet bruksareal.

Det kan gjøres unntak fra tilknytningsplikten der det kan dokumenteres at alternative løsninger vil være miljømessig bedre.

Behov for ny nettstasjon skal løses i samråd med nettleverandør. Plassering skal være avklart i detaljreguleringsplan.

#### **§ 2.10 Situasjonsplan/utomhusplan**

Det skal utarbeides utomhusplan som viser plassering av atkomst, bygninger, hovedinnganger, bil- og sykkelparkering, varelevering, avfallshåndtering og beplantning. Planen skal vise høydekoter, hvordan universell utforming er ivarettatt og sammenhengen med tilstøtende offentlig areal. Utomhusanlegget skal gis god utforming med høy arkitektonisk kvalitet.

#### **§ 2.11 Avfallshåndtering**

Avfallshåndtering skal integreres i bebyggelsen. Felles avfallsanlegg med tilstøtende eiendommer kan etableres.

#### **§ 2.12 Overvann**

Store flater for fast dekke skal i størst mulig grad utføres med perforerte materialer eller med utførelse på en slik måte at overflatevann kan trekke ned i grunnen og herved ha en fordrøyningsvirkning på avrenningen.

#### **§ 2.13 Forurenset grunn**

Tiltaksplan skal utarbeides for håndtering av funn av forurensete masser i henhold til forureningsforskriftens kap.2.

Tiltaksplan skal være godkjent av forureningsmyndighet (Areal- og samfunnsutvikling) før det gis igangsettingstillatelse.

#### **§ 2.14 Automatisk fredede kulturminner**

Dersom funn, gjenstander eller konstruksjoner oppdages i forbindelse med gravearbeidene, skal arbeidet stanses omgående og kulturminnemyndighetene underrettes, jfr. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

#### **§ 2.15 Tiltak i anleggsfasen**

Det skal utarbeides en egen tiltaksplan for hvordan farer og ulemper for beboere og næringsliv i nærområdet skal håndteres i anleggsfasen. Det gjelder spesielt transport og trafikk, støy, støv og rystelser. Ulemper for offentlig transport og trafikkavvikling skal også utredes. Støy fra bygge- og anleggsvirksomheten skal håndteres i samsvar med kap. 4 i Miljødirektoratets veileder T1442/2016.

Tiltaksplanen, med håndtering av problemene og avbøtende tiltak, skal godkjennes av Narvik kommune.

### **§ 3. BEBYGGELSE OG ANLEGG**

#### **§ 3.1 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BBB)**

##### **3.1.1 Fasader og utforming**

Innen området kan det oppføres boliger som blokkbebyggelse med tilhørende garasjer i underetasje innenfor angitte byggegrenser.

##### **3.1.2 Byggehøyder**

Maksimalt gesimshøyder er angitt på plankartet. Øverste etasje skal være tilbaketrukket min. 45° i vertikalplanet fra underliggende etasje.

Heishus og takoppbygg for ventilasjon kan være inntil 3,5 m høyere enn de angitte maksimumshøyder. Slike takoppbygg kan være på inntil 50 m<sup>2</sup> BTA. De skal gis en arkitektonisk utforming slik at de utgjør en helhetlig del av byggets form.

Takterrasser tillates etablert opp til angitt gesimshøyde i plankartet. I tillegg tillates montert rekkverk i høyde 1,2 m. Rekkverket må være tilbaketrukket ca. 30 cm på gesims og ha en åpen, transparent og luftig karakter

I områder der det arkitektonisk og byplanmessig ligger til rette for det kan gesimshøyden økes med inntil én etasje på deler av bygget eller byggeprosjektet etter vurdering i detaljreguleringsplan. Dette forutsetter at andre deler av bygget eller byggeprosjektet reduseres tilsvarende slik at gjennomsnittshøyden holdes innenfor angitt gesimshøyde.

### **3.1.3 Utnyttelsesgrad**

Maksimal utnyttelsesgrad er 80 % BYA. Der uteoppholds- og lekeareal, i h.h.t. pkt. 3.1.4, anlegges på lokk over parkeringskjeller, kan dette areal regnes som ubebygd. I forbindelse med detaljreguleringsplaner skal det medfølge beregning som dokumenterer utnyttelsesgraden og uteoppholds- og lekeareal.

### **3.1.4 Minste uteoppholdsareal (MUA)**

Minste uteoppholdsareal skal være 30 m<sup>2</sup> pr. boenhet. Herav kan inntil 10 m<sup>2</sup> av ikke overbygd terrasse og takterrasser regnes som uteoppholdsareal pr. boenhet.

Lekeplass ved inngang skal være med 10 m<sup>2</sup> pr. leilighet hvor minst 50 % kan anlegges på terreng eller lokk på egen eiendom, og resten på tak eller terrasser. Det skal ikke være over 50 m fra inngang til lekeplassen.

Det skal minimum etableres 150 m<sup>2</sup> lekeplass på fellesarealer på stille side som tilfredsstiller kravene i T-1442/2016.

Lekeplasser skal utformes iht. overordnet planverk. Prinsippet for universell utforming skal ligge til grunn ved utforming av arealene.

Nærlekeplass skal opparbeides i h.h.t. de til enhver tid gjeldende krav i kommuneplanens arealdel.

### **3.1.5 Parkering**

Parkering skal være på egen tomt og i kjeller/underetasje. Adkomst er fra tilstøtende gater og skal være i h.h.t. detaljreguleringsplan med inn- og utkjøringspiler.

### **3.1.6 Renovasjon**

Løsning av renovasjon/avfallshenting skal godkjennes av HRS IKS.

## **§ 3.2 Offentlig og privat tjenesteyting - undervisning (BOP)**

I områdene kan det oppføres bygninger i tilknytning til undervisning.

### **3.2.1 Byggehøyder**

Maksimale gesimshøyder er angitt på plankartet.

Heishus og takoppbygg for ventilasjon kan være inntil 3,5 m høyere enn de angitte maksimumshøyder. Slike takoppbygg kan være på inntil 200 m<sup>2</sup> BTA. De skal gis en arkitektonisk utforming slik at de utgjør en helhetlig del av byggets form.

### **3.2.2 Utnyttelsesgrad**

Maksimal utnyttelsesgrad er 80 % BYA for områdene BOP1, BOP2 og BOP5; 100 % BYA for område BOP4.

### **3.2.3 Uteoppholdsareal**

Områdene skal opparbeides som grønne områder og kan benyttes til opphold for elevene og ansatte.

### **3.2.4 Ubebyggt areal**

Utrykningskjøretøy skal sikres kjøreatkomst.

### **3.2.5 Broforbindelse over Villaveien**

Plassering skal være som vist på plankart (over bakken). Fri høyde under bygget 4,6 m. Gesimshøyde 9,6 m. Endelig utforming skal være i h.h.t. detaljreguleringsplan.

## **§ 3.3 Idrettsanlegg (BIA)**

I områdene kan oppføres bygninger for idrett. Eksisterende Idrettens Hus inngår dette.

### **3.3.1 Byggehøyder**

Maksimale gesimshøyder er angitt på plankartet.

Heishus og takoppbygg for ventilasjon kan være inntil 3,5 m høyere enn de angitte maksimumshøyder. Slike takoppbygg kan være på inntil 200 m<sup>2</sup> BTA. De skal gis en arkitektonisk utforming slik at de utgjør en helhetlig del av byggets form.

### **3.3.2 Utnyttelsesgrad**

Maksimal utnyttelsesgrad er 100 % BYA.

### **3.3.3 Parkering**

Parkering skal være på egen tomt og i kjeller/underetasje. Adkomst er fra tilstøtende gater og skal være i h.h.t. detaljreguleringsplan med inn- og utkjøringspiler.

## **§ 3.4 Vann- og avløpsanlegg (BVA)**

Nødvendig bygning for pumpeanlegg kan oppføres innen området. Bygning kan inkorporeres i tilstøtende bygningsanlegg.

## **§ 3.5 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKB)**

På området kan det etableres kombinerte funksjoner: boliger/privat eller offentlig tjenesteyting.

### **3.5.1 Byggehøyder**

Maksimale gesimshøyder er angitt på plankartet.

Heishus og takoppbygg for ventilasjon kan være inntil 3,5 m høyere enn de angitte maksimumshøyder. Slike takoppbygg kan være på inntil 100 m<sup>2</sup> BTA. De skal gis en arkitektonisk utforming slik at de utgjør en helhetlig del av byggets form.

### **3.5.2 Utnyttelsesgrad**

Maksimal utnyttelsesgrad er 80 % BYA.

### **3.5.3 Parkering**

Parkering skal være på egen tomt og i kjeller/underetasje. Adkomst er fra tilstøtende gate og skal være i h.h.t. detaljreguleringsplan med inn- og utkjøringspiler.

## **§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **4.1 Vei (o\_SV), fortau (o\_SF), gatetun (o\_SGT), gang- og sykkelvei (o\_SGS), annen veigrunn – tekniske anlegg (o\_SVT), annen veigrunn – grøntanlegg (o\_GF), léskur/plattformtak (o\_SP), kollektivholdeplass (o\_SKH) og parkeringplasser (o\_P)**

Områdene skal opparbeides som vist på planen og i henhold til Statens vegvesen håndbok N100 «Veg og gateutforming».

Gatetun skal innrettes for ferdsel, lek og uteopphold mv. Innenfor området tillates installasjoner, beplantning og møblering som er tilpasset disse funksjoner, herunder også sykkelparkering. Kjøring til kvartalenes bakgårder tillates, men skal begrenses til kjøring til eiendommene.

Parkeringsplasser er for korttidsparkering, (drop-off soner) for skolene.

## **§ 5 HENSYNSSONER**

### **§ 5.1 Bevaring kulturmiljø (H570\_1)**

Bygningene på disse områdene er verneverdig og tillates ikke revet:

- H570\_1 Villaveien 60, gnr. 39/128, Gulskolen
- H570\_2 Brugata 8, gnr. 39/133, Idrettens Hus,
- H570\_3 Brugata 5, gnr. 39/172, Gamle Logen

Ved vedlikehold og utbedringer av bygningen skal fasadeuttrykk og konstruksjon bevares. Fasadeelementer som vinduer, dører, listverk, takteking, fasadebekledning og overflatebehandling skal bevares. Eldre, opprinnelige bygningsdeler skal søkes bevart i sin sammenheng. Ved nødvendig utskifting brukes samme type materialer som originalt.

Restaurering/tilbakeføring til opprinnelig eller tidligere tilstand kan tillates der dette ivaretar kulturminneverdiene bedre enn ved bevaring av det eksisterende. Ved uenighet skal det innhentes uttalelse fra regional kulturminneforvaltning eller antikvarisk sakkyndig, etter avtale med regional kulturminneforvaltning. Eventuelle tilbakeføringer til opprinnelig utseende skal gjøres på et sikkert dokumentert grunnlag. Tidligere situasjon kan for eksempel dokumenteres ved hjelp av gamle foto, tegninger og lignende.

Tidligere endringer, slik som ombygginger, er en del av bygningens historie og kan i mange tilfeller være viktige å bevare.

## **§ 6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

### **6.1 Før rammetillatelse (felt BBB, BIA, BOP, BKB)**

Før rammetillatelse kan gis skal følgende foreligge:

- Detaljreguleringsplan skal være vedtatt i h.h.t. bestemmelsenes § 2.1 Plankrav. Unntak kan gjøres for bruksendring.
- Det skal redegjøres for rystelser, støy og vibrasjon i bygg- og anleggsperioden i planområdet. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygg- og anleggsarbeid kan igangsettes.
- For alle delfelter med støyømfintlig formål skal det følge støyfaglig dokumentasjon på at kravene til støynivå er oppfylt, både i fasader og på uteareal for bebyggelse.
- For nybygg skal det foreligge dokumentasjon på at fundamenteringen imøtekommer krav om bygging på sikker grunn.
- I detaljreguleringsplanen skal det gis rekkefølgebestemmelser for oppfylning av disse reguleringsbestemmelsene. Det skal også medtas beregning som dokumenterer utnyttelsesgraden og uteoppholds- og lekeareal, se pkt. 3.1.3 foran.

## **6.2 Før bebyggelse tas i bruk (felt BBB, BKB)**

Før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse kan gis skal følgende foreligge/være ferdig opparbeidet:

- Utomhusarealer. Før det kan gis ferdigattest for anlegg på bakken skal den delen av anlegget som omfattes av rammetillatelsen være ferdig eller sikret opparbeidelse i henhold til godkjent situasjonsplan. Brukstillatelse for deler av anlegget kan godkjennes så fremt det har en naturlig avgrensing og er ferdigstilt i henhold til godkjent situasjonsplan og gitte tillatelser.

Lekeområdene skal være ferdigstilt i h.h.t. rammetillatelse før brukstillatelse kan gis. Dette omfatter også nødvendig oppgradering av gnr. 40/1 og 40/965.

13.12.2019 rev. 16.12.2021 GJ