



Narvik kommune

Vedtatt dato:

Dato for siste endring:

Til offentlig ettersyn og høring
11.03. 2022 - 22.04.2022

Reguleringsplan for Kongens gate 24 med tilhørende kvartal



Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering PlanID 2021002

Kommunens saksnummer <xxxxxx>

1. Planens hensikt

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for nytt boligbygg med forretningslokaler i 1. etasje for eiendommen gnr/bnr. 40/278, Kongens gate 24, og regulere øvrige eiendommer i kvartalet i henhold til dagens bruk; bolig og forretning.

Hensynssone for bevaring i hht Riksantikvarens NB!-register for gjenreisningsbebyggelse etter BSR (Brente Steders Regulering) videreføres for hele kvartalet. Nybygg på Gnr/bnr. 40/278 skal tilpasses kulturmiljøet, og hensynssonen styrkes for eiendommene Gnr/bnr. 40/279-285 med detaljerte bestemmelser.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

Fellesbestemmelser gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

2.1 Minste uteoppholdsareal

Minste uteoppholdsareal (MUA) skal løses i hht. krav i kommuneplanens arealdel. Felles takterrasser og inntil 10 m² av private balkonger og takterrasser som ikke er overdekket kan regnes med i MUA per boenhet. 150 m² av felles minste uteoppholdsareal skal tilrettelegges for barn og unge som lekeplass ved inngang for å kompensere for lang avstand til kvartalslekeplass. Lekeplass løses i hovedsak på bakkeplan-dekke over parkeringskjeller, og resterende areal løses på felles takterrasse.

Kvalitetskrav til lekeplasser ved inngang iht. Kommuneplanens arealdel pkt. 4.4.4.

2.2 Bil- og sykkelparkering

Bil- og sykkelparkering etableres iht. krav i Kommuneplanens arealdel. Sykkelparkering skal etableres under tak. Det skal etableres lading for elbil i henhold til enhver tid gjeldende bestemmelser i kommuneplanens arealdel for Narvik.

2.3 Forhold knyttet til kulturminner

Dersom det i forbindelse med utbyggingen oppdages funn av kulturhistorisk verdi som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter. Det er viktig at de som utfører arbeidet i marken gjøres kjent med denne bestemmelse. Melding om funn skal straks sendes til kulturetaten i Nordland fylkeskommune, jf. lov om kulturminner § 8, annet ledd.

2.4 Adkomstforhold

- a) Atkomst til parkering i bakgård for eiendom gnr./bnr. 40/282 og 40/283 tillates via felles atkomst fra Bankbakken over eiendom gnr/bnr. 40/278 og 282.
- b) Atkomst til parkering i bakgård for eiendom gnr./bnr. 40/281 og 40/284 tillates via felles, eksisterende, atkomst fra Breibakken som i dag.

2.5 Estetikk

Bebyggelsen skal utformes slik at det skapes høy estetisk kvalitet, god struktur og volumoppbygning. Næringslokaler på bakkeplan skal utformes på en måte som sikrer god kontakt mellom inne og ute. Foliering og tildekking av vinduer er ikke tillatt.

2.6 Varelevering

Dersom behov for varelevering avsettes areal iht. Kommuneplanens arealdel pkt. 4.5.2. Varelevering tillates fra felles adkomst fra Bankbakken og Breibakken samt fra parkeringsareal i Dronningens gate som i dag.

2.7 Universell utforming

Bebyggelse og uteområder skal utformes etter krav om universell utforming og tilgjengelighet i henhold til gjeldende byggeteknisk forskrift (TEK). Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for hvordan krav til universell utforming og tilgjengelighet er ivaretatt.

2.8 Støy

- a) Grenseverdiene i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) skal legges til grunn for både anleggsfasen og driftsfasen.
- b) Alle boenheter innenfor rød støysone skal være gjennomgående og ha en stille side.
- c) Minimum 50 % av antall rom til støyfølsomt bruksformål i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Herunder skal minimum 1 soverom ligge mot stille side.
- d) Støykrav for uteoppholdsarealer skal være tilfredsstillende.
- e) Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsomt bruksformål kun har vinduer mot støyutsatt side må ha balansert mekanisk ventilasjon.
- f) Vinduer i soverom på støyutsatt side og som samtidig er soleksponert, bør ha utvendig solavskjerming. Behov for kjøling må også vurderes.
- g) Ved søknad om rammetillatelse skal det gjøres rede for nødvendige tiltak for skjerming av støy, både i fasader og for uteareal for boliger.

2.9 Forurensing

- a) Retningslinje T 1520 for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, skal legges til grunn for behandling av byggesaker innenfor planområdet.
- b) I områder hvor forurenset grunn er påvist, skal det foreligge tiltaksplaner for håndtering av massene ved søknad om igangsettingstillatelse. Dersom det oppdages forurenset grunn under byggetiltak, skal massene håndteres i tråd med forskrift.

2.11 Renovasjon

Det etableres dypoppsamlingsstasjon for husholdningsavfall (eiendom gnr/bnr. 40/278) i bakgården med adkomst fra Bankbakken. På sikt bør en felles løsning for dypoppsamlingsstasjon for eiendom gnr/bnr. 40/279- 285 løses i samme område.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Fellesbestemmelser for sentrumsformål

- a) Grad av utnyttelse %BYA, er angitt på plankartet innen hvert delområde.
- b) Byggegrense på plankart.

3.1.2 Sentrumsformål BS1

- a) Arealet er satt av til sentrumsformål; tjenesteyting, forretning eller tilsvarende publikumsretta virksomhet og bolig med totalt inntil 15 boenheter.
- b) Innenfor vist byggegrense tillates oppført leilighetsbygg i 6 etasjer, hvor 5. og 6. etasje er tilbaketrukket fra fasade mot Kongens gate, jf. plankart. Boder og tekniske rom kan etableres i en underetasje.
- c) 27 % av 1. etasje, hele fasaden mot Kongens gate, skal benyttes til næringsvirksomhet eller tilsvarende. Parkering tillates etablert i resterende del av 1. etasje, jf. pkt. 5.1 # Bestemmelsesområde.

- d) Deler av felles uteoppholdsareal løses på tak. Ved felles takterrasse tillates det rekkverk/ støyskjerm i nødvendig høyde over tak; maks 2,0 meter over ok terrassegulv, og tilbaketrukket fra fasade mot Kongens gate. Mot Bankbakken tillates en 1,5 meter høy, tett rekkverk/ støyskjerm over terrassegulv.
- e) Fasaden mot Kongens gate ligger i rød støysone, støynivå over 65 dB, og Bankbakken i gul støysone med opp mot rød sone (65 dB). Det må sikres at yttervegger konstrueres som tung fasade, f.eks. betong eller isolert bindingsverk med teglforblending. Vinduer må ha lydkrav (Rw+Ctr) 34- 40 dB. Balkonger mot Kongens gate må glasses inn slik at maksimal støynivå på private uteoppholdsarealer blir ivaretatt.
- f) Bygningene skal plasseres i hht. regulert linje for planlagt bebyggelse, vist på plankartet. Mot vest samt delvis mot nord og sør sammenfaller omriss av planlagt bebyggelse med eiendomsgrensen.
- g) Det tillates utkraging av balkonger og bygningselementer inntil 2 m utenfor markert omriss av planlagt bebyggelse for å imøtekomme nye krav for bolig. Tillatelsen gjelder også ut over formålsgrensen, såfremt det ikke kommer i konflikt med bruk av uterommet eller hindrer fremkommelighet; fri høyde over gatetun/fortau skal være minimum 3,5 meter.
- h) Ved behandling av byggesøknad skal bygningsmyndighetene ha for øye at bebyggelsen får god form, detaljering og materialbehandling. Hensynet til miljø og estetikk, hensynssone H570, skal vies spesiell oppmerksomhet. Ny bebyggelse skal ivareta krav for hensynssone, se pkt. 4.1.

3.1.3 Sentrumsformål BS2 - BS5

- a) Arealet er satt av til sentrumsformål; forretning, næring, bolig eller tilsvarende
- b) 1. etasje skal benyttes til forretning eller tilsvarende publikumsretta virksomhet. Boder og tekniske rom kan etableres i underetasje.
- c) Maksimal mønehøyde er vist på plankart. Maks gesimshøyde videreføres som i dag. Det tillates 3 etasjer pluss loft.
- d) Bebyggelse inn mot bakgård som ikke omfattes av hensynssone bevaring, kan fornyes i tråd med fellesbestemmelser pkt. 2. Dette gjelder også for ny bebyggelse i bakgård.

3.1.4 Sentrumsformål BS6

- a) Arealet er satt av til sentrumsformål; forretning, næring, bolig eller tilsvarende
- b) 1. etasje kan benyttes til forretning eller tilsvarende publikumsretta virksomhet. Boder og tekniske rom kan etableres i underetasje.
- c) Maksimal mønehøyde er vist på plankart. Maks gesimshøyde videreføres som i dag. Det tillates 3 etasjer pluss loft.
- d) Bebyggelse inn mot bakgård som ikke omfattes av hensynssone bevaring, kan fornyes i tråd med fellesbestemmelser pkt. 2. Dette gjelder også for ny bebyggelse i bakgård.

3.1.5 Sentrumsformål BS7 – BS8

- a) Arealet er satt av til sentrumsformål; forretning, næring, bolig eller tilsvarende
- b) 1. etasje skal benyttes til forretning eller tilsvarende publikumsretta virksomhet. Boder og tekniske rom kan etableres i underetasje.
- c) Maksimal gesimshøyde er vist på plankart, og videreføres som i dag. Det tillates 4 etasjer med flatt tak.

- d) Bebyggelse inn mot bakgård som ikke omfattes av hensynssone bevaring, kan fornyes i tråd med fellesbestemmelser pkt. 2. Dette gjelder også for ny bebyggelse i bakgård.

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

3.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- a) Alle samferdselsanlegg skal være offentlig tilgjengelige.
- b) Alle offentlige samferdselsanlegg skal utføres i hht. kommunalteknisk norm.

3.2.2 Veg o_SKV1

- a) Arealet utgjør deler av Dronningens gate og videreføres i hht. dagens situasjon.

3.2.3 Fortau o_SF

- a) Områder merket o_SF er offentlig formål og skal benyttes til fortau.

3.2.4 Gatetun o_SGT

- a) Områdene merket o_SGT er offentlig formål og skal benyttes til møbleringsareal.

3.2.5 Gangveg/gangareal

- a) Områder merket o_SGG er offentlig formål og skal benyttes til gang- og sykkelveg. Gangsonen skal være møbleringsfri.
- b) Vareleveranse kan skje innenfor begrensede tidsrom, som fastsettes av Narvik kommune.

3.2.6 Parkeringsplasser o_SPA

- a) Arealet er avsatt til offentlig parkering.

4. Bestemmelser til hensynssoner

4.1 Bevaring kulturmiljø – H570 (§ 11-8 c)

- a) Bygningen skal bevares og istandsettes på en slik måte at bygningens fasade, takform, volum, bygningsmessige detaljer og materialkvalitet opprettholdes.
- b) Ved nybygg skal utviklingen skje som tilpasning til det eksisterende; ny bebyggelse skal harmonere med omgivelser med form, høyde, utforming og materialbruk. Ved ny bebyggelse skal vindusløsning, inndeling og detaljering tilpasses opprinnelige løsning. Vinduer løses som enkeltstående vinduer framfor vindusbånd. Vinduer i 1. etasje skal være større enn vinduer i etasjene over. Vindusinnsetting skal løses uten omramming i tråd med opprinnelig løsning. Materialkvalitet med slette, enhetlige veggflater skal videreføres.
- c) Ved utbedring kan bygningen tilbakeføres til godt dokumenterte faser i bygningens historie.
- d) Mindre bygningsmessige endringer er tillatt så lenge verneverdien ikke forringes. Dette innebærer bl.a. antikvarisk forsvarlig behandling av fasade og utforming av tilstøtende bygninger og tilbygg tilpasser seg bygningen med hensyn til byggehøyde, målestokk og formspråk.
- e) Eldre bygningsdeler bør bevares og gjenbrukes i sin opprinnelige sammenheng.
- f) I byggesaker som berører kulturminnet skal det innhentes uttalelse fra regional kulturmyndighet.

5. Bestemmelser til bestemmelsesområder

5.1 Bestemmelser til parkeringsanlegg (bestemmelsesområde #)

- a) Bestemmelsesområde # er avsatt til felles parkeringsanlegg og sykkelparkering under bakken.
- b) Arealet over parkering, plan 2. etasje, benyttes til felles uteoppholdsareal til boligene i Kongens gate 24 og skal opparbeides i tråd med utomhusplan.
- c) Det tillates etablering av tekniske rom og boder i parkeringskjelleren.

6. Rekkefølgebestemmelser

6.1 Før rammetillatelse

- a) Ved søknad om rammetillatelse for anleggstekniske arbeider skal det legges ved dokumentasjon på grunnundersøkelser med tilhørende stabilitetsvurderinger.
- b) Teknisk plan for ny avkjøring skal vedlegges søknad om rammetillatelse.
- c) Plan for teknisk infrastruktur skal vedlegges søknad om rammetillatelse.
- d) Plan for avfallshåndtering skal vedlegges søknad om rammetillatelse.
- e) Ved søknad om rammetillatelse skal vedlegges dokumentasjon på at støyforholdene er ivarettatt iht. bestemmelsen pkt. 2.10.
- f) Ved søknad om rammetillatelse skal vedlegges dokumentasjon på at nødetatene har nødvendig tilgang til bebyggelsen, herunder også i anleggsfasen.
- g) Ved søknad om rammetillatelse skal vedlegges dokumentasjon på hvordan kravene til universell utforming oppfylles.
- h) Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge detaljert utomhusplan, teknisk plan og snitt i målestokk 1:200, samt vinterplan 1:200 for tilhørende uterom. Detaljert utomhusplan skal vise stigningsforhold, universell utforming, sikkerhetstiltak for lek i uterom, samt sikkerhetstiltak på takterrassen.

6.2 Før igangsettingstillatelse

- a) Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det legges ved plan for rigg- og sikringstiltak for anleggsperioden.
- b) Avbøtende tiltak i forhold til grunnforhold skal være utført før utbygging kan settes i gang.

6.3 Før bebyggelse tas i bruk

- a) Brukstillatelse for boliger i SB1 kan ikke gis før følgende er etablert:
 - i. Ny avkjøring fra Bankbakken er etablert i henhold til teknisk plan jf. pkt. 6.1 a)
 - ii. Tilstrekkelig sykkel- og bilparkeringsplasser i hht pkt. 2.2.
 - iii. Tilstrekkelig uteoppholdsarealer i hht pkt. 2.1.
 - iv. Avbøtende tiltak med omsyn til støy skal være iverksatt i hht pkt. 3.1.
 - v. Lekeplass ved inngang med utstyr i hht utomhusplan over parkeringsdekke på nivå med bakgård, jf. pkt. 2.1.