

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL

Detaljregulering Naustveien



Narvik Kommune

Tiltakshaver: OMT BBL

Dato: 24.01.2020

Dato for siste revisjon: 15.03.2021 Saksnummer 18/1178

PlanID 2018002

Dato for kommunestyrets vedtak: 17.06.2021 sak. 057/21

§ 1. Planens hensikt

Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for oppføring av inntil 8 boenheter i kjede eller rekkehus, samt endre adkomsten til boligtomtene i B2.

§ 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1. Funksjons og kvalitetskrav (§12-7 nr. 4)

- 2.1.1. Ved behandling av byggemelding skal bygningsmyndighetene ha for øyet at bebyggelsen får god form og materialbehandling, og at tomten får god fysisk landskapstilpasning. Hensynet til miljø og estetikk skal vises spesiell oppmerksomhet.
- 2.1.2. Overvann ledes mot bekk vest for planområdet.
- 2.1.3. Innenfor planområdet kan det plasseres nettstasjon for distribusjon av strøm til ny bebyggelse. Plassering av nettstasjon ivaretas i detaljprosjektering av området. Nettstasjon kan plasseres innenfor områdene B2 og SVG6.

2.2. Kulturminner (§ 12-7 nr. 2)

- 2.1.4. 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, jf. Kulturminneloven § 8 andre ledd.

2.3. Utforming (§ 12-7 nr. 1)

- 2.1.5. Terrenginngrep skal generelt begrenses. Skjæringer, fyllinger og øvrige berørte areal skal formes og revegeteres slik at de er godt tilpasset omkringliggende terreng. Terrenginngrep formes slik at de permanente visuelle og miljømessige virkningene av inngrepet blir minst mulig.

§ 3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1. Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg – Felt B1 og B2

- a) For området B1 og B2 må situasjonsplan godkjennes av plan- og bygningsmyndighetene før det gis byggetillatelse. Situasjonsplanen skal inneholde tomtedeling, byggegrenser, plassering av bygninger, biloppstillingsplasser, avkjørsler og uteoppholdsarealer.
- b) Tillatt bebygd areal inklusiv garasje og parkeringsplasser må ikke overskride 45% av tomtens areal, %BYA = 45%.
- c) Bygninger skal plasseres innenfor angitte byggegrenser. Bygningsmyndighetene godkjenner i hvert tilfelle plassering av bygningene.
- d) Det tillates innredet 1. og 2. etasje samt loftsetasje.
- e) Garasje skal være tilpasset hovedhusets material, form og farge.
- f) Alle boenhetene skal ha støynivå mindre enn $L_{den} = 55$ dB på uteplass og utenfor rom til støyfølsomt bruk. Utenfor soverom skal maksimalt støynivå i nattperioden, 23.00-07.00, ikke overstige $L_{5AF} = 70$ dB. Krav til innendørs støynivå skal være tilfredsstilt med de krav til luftskifte/ventilasjon som følger teknisk forskrift.
- g) MUA ivaretas på egen tomt og i henhold til bestemmelser i kommuneplanens arealdel for Narvik kommunes. 10m^2 av ikke overbygd del av terrasse kan regnes som uteoppholdsareal for hver boenhet.
- h) Renovasjon løses på egen tomt.
- i) Parkeringsbehovet skal dekkes på egne arealer, med garasje/carport og eller overflateparkering. Det skal anlegges 2 parkeringsplasser per boenhet over 50m^2 . For boenheter mindre en 50m^2 skal det anlegges 1 parkeringsplass. Det skal etableres ladefasiliteter på minimum 20 % av parkeringsplassene.
- j) Det skal anlegges 2 parkeringsplasser for sykkel per boenhet over 50m^2 . For boenheter mindre en 50m^2 skal det anlegges 1 parkeringsplass per boenhet.
- k) Tomter for boliger kan fylles opp til kote 8,5 innenfor tomtegrensene forutsatt at det løse topplaget eller evt. bløte masser masseutskiftes under fylling og bygg iht. gjennomførte grunnundersøkelser.

3.1.2. Område for boligbebyggelse – Felt B1

- a) For området B1 tillates det oppført 1 enebolig. Boligen kan også oppføres som en vertikaldelt og horisontaldelt firemannsbolig. Totalt kan det på B1 oppføres inntil 4 boenheter.
- b) Garasjer kan bygges frittstående eller mot hovedhus. Oppføres det hus i kjede kan garasje ligge mellom husene som en del av kjeden. Garasjer kan plasseres med innkjøring parallelt med vei i en avstand fra regulert vei, og annen veigrunn, på minimum 2 meter. Garasjer med innkjøring mot vei må plasseres minimum 5 meter fra annen veigrunn.
- c) Overvann skal håndteres lokalt med infiltrasjon i terrenget.

3.1.3. Område for boligbebyggelse – Felt B2

- a) For området B2 tillates det oppført inntil 4 eneboliger med utleie. Det tillates også å oppføre rekke- eller kjedehus med til sammen inntil 8 boenheter. Det tillates også å føre opp boliger som vertikal- og/eller horisontaldelt tomanns- eller firemannsbolig.
- b) På B2 tillates det å sammenføre tomtene tilpasset planlagt bebyggelse på tomt med inntil 8 boenheter.

- c) Bygninger kan ha flatt tak, pulttak eller saltak. Saltak med vinkel 22-30 grader kan aksepteres ved bygging av 1-4-mannsboliger.
- d) Maksimal gesimshøyde er kote 13,8. Maksimal mønehøyde er kote 15,8.
- e) Balkonger tillates oppført med dybde inntil 3,5 meter.
- f) Ved sammenføring eller oppdeling av tomtene skal byggegrensen justeres.
- g) Overvann skal håndteres lokalt og føres med utløp i bekk vest for planområdet.

3.1.4. Område for naust – Felt BUN

- a) Det tillates etablert inntil 4 naust i rekke. Hvert naust skal være 7x5 meter, med gesims 2,7 meter over bakkenivå, og ha saltak med takvinkel 30 grader. Gulv på naust må minimum ligge 3 meter over kote 0.
- b) Innredning av naust for overnatting eller opphold tillates ikke.

3.1.5. Område for lekeplass – Felt BLK

- a) Lekeområdet skal være felles for B1-2. Området skal sikres med gjerde mot havet og skjermes for vind.
- b) Universell utforming av lekeplass og fremkommelighet til lekeplass skal være iht. gjeldende forskrift.
- c) Apparater og anlegg i området skal kunne benyttes på like vilkår av så mange som mulig.
- d) Det tillates etablert benker, samt mindre bygg i form av grillbu/leskur.
- e) Lekeplassen skal prosjekteres mht. fremtidig havnivåstigning. Laveste høyde kote +4.2
- f) Lekeplassen skal prosjekteres mht. stormflo.
- g) For etablering av fylling til dette formål forutsettes det massutskifting til faste masser iht. gjennomførte grunnundersøkelser.

3.2. Samferdselsanlegg (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1. Vei, Felt SV1

- a) Offentlig samlevei.

3.2.2. Vei, Felt SV2

- a) Offentlig adkomstvei.

3.2.3. Vei, Felt SV3

- a) For etablering av fylling til vei forutsettes det massutskifting til faste masser iht. gjennomførte grunnundersøkelser.
- b) Felles privat adkomstvei for B2.
- c) Veien skal også prosjekteres mht. framtidig havnivåstigning. Laveste vei høyde kote +4,2.
- d) Veien med tilhørende annen veigrunn skal prosjekteres mht. stormflo.
- e) Det kan anlegges inntil 8 avkjørsler fra SV3 til område B2. Avkjørsler kan justeres og slås sammen hvis det er hensiktsmessig. Avkjørslene tilpasses plassering av bebyggelse.

3.2.4. Annen veigrunn – grøntareal, Felt SVG1-3

- a) Formålet omfatter areal til offentlig annen veigrunn, grøntareal. Innenfor formålet tillates etablert nødvendige installasjoner og teknisk infrastruktur, etter gjeldende tekniske krav.

3.2.5. Annen veigrunn – grøntareal, Felt SVG4-6

- a) For etablering av fylling til dette formål forutsettes det massutskifting til faste masser iht. gjennomførte grunnundersøkelser.

- b) Formålet omfatter areal til felles privat annen veigrunn, grøntareal. Innenfor formålet tillates etablert nødvendige installasjoner og teknisk infrastruktur, etter gjeldende tekniske krav. Innenfor SVG6 kan det opparbeides ekstra parkering og/ eller felles område for avfallshåndtering og benyttes til lagring av snø.

3.3. Grønnstruktur (§ 12-5 nr.3)

3.3.1. Friområde

- a) Friområde er åpent for alle.
- b) I forbindelse med naust kan friområdet brukes til båtopptrekk.
- c) Eksisterende båtslipp i friområde kan opprettholdes.
- d) Innenfor området tillates ikke oppføring av bygninger som kan hindre områdets formål som friområde.

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

3.4.1. Friluftsområde i sjø og vassdrag

- a) Området er avsatt til ferdsel på sjø.

§ 4. Rekkefølgebestemmelser

4.1. Før rammetillatelse/byggetillatelse

- a) Godkjent plan for VA-anlegg og håndtering av overvann skal inngå i byggesøknaden
- b) Ferdigmelding for VA-anlegg skal være godkjent for ferdigmeldingen/ferdigattest gis.

4.2. Før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

- a) SV 3 skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse til boligene i felt B2
- b) Lekeplass skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse til boligene i felt B2.
- c) Parkeringsplasser for bil og sykkel skal være ferdig opparbeidet i henhold til punkt 3.1.1 bokstav i og j.