

VEDTATT 17.06.2021 Sak 055/21

# Detaljregulering for Alpinveien 1

Reguleringsbestemmelser detaljregulering

PlanID: 2019011

Saksnummer:

## 1. Planens hensikt

*Formålet med planen er å legge til rette til rette for boliger og nærlekeplass.*

## 2. Bestemmelser til arealformål

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

#### 2.1.1 Fellesbestemmelser

- a) Der hvor ikke annet er vist i plankart ligger byggegrensen i formåls grensen.
- b) Minste uteoppholdsareal (MUA) skal være iht. gjeldende overordnet planverk.
- c) Krav til bil- og sykkelparkering skal løses i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsbestemmelsene for Narvik kommune.
- d) Det skal etableres lading for elbil i henhold til enhver tid gjeldende bestemmelser i kommuneplanens arealdel for Narvik.
- e) Det skal etableres leke- og uteoppholdsareal i henhold til enhver tid gjeldende bestemmelser i kommuneplanens arealdel for Narvik kommune.
- f) Overvann skal ikke tilføres terreng raskere enn før tiltak startes. Overvann fra tak og overflater skal infiltreres og fordrøyes lokalt innenfor planområdet med mindre det framkommer i detaljprosjektering at takvann kan føres til kommunalt ledningsnett.
- g) Parkering, samt arealer for MUA og lek for hhv BBB1 og BBB2 tillates sett i sammenheng.
- h) 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.

#### 2.1.2 Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (BBB1, BBB2)

- a) Innenfor arealformålet tillates oppført boligblokker med totalt inntil 50 boenheter. Det tillates trinnvis utbygging.
- b) Tillatt bebygd areal for BBB1, %-BYA=55 %. Tillatt bebygd areal for BBB2, %-BYA=45 %.
- c) Maksimal tillatt gesimshøyde er kote + 141,5 for BBB1 og BBB2. I tillegg tillates påbygg med heishus og trapp, bod, samt tekniske installasjoner etablert på tak inntil 3,5 meter høyere enn angitt maksimumshøyde. Tillatt BRA for påbygget er inntil 39 m<sup>2</sup>. Lufteør for avløp tillates ført 2,5 meter over hovedtak og kan kasses inn
- d) 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.

- e) Takterrasse tillates etablert på hovedtak. På takterrassen tillates etablert rekkverk i høyde 1,4 meter. Rekkverket skal ha en åpen, transparent og luftig karakter (glass el. lignende) slik at elementet ikke visuelt og arkitektonisk oppfattes som en del av fasadelivet
- f) Inntil 10 m<sup>2</sup> av ikke overbygd del av terrasser/balkong kan regnes som uteoppholdsareal pr. boenhet. Terrasse/balkong kan glasses inn, men innglassingen skal kunne åpnes.
- g) Det tillates etablert parkering i nedsenket parkeringsetasje og som overflateparkering.
- h) Fordrøynings- og infiltrasjonsløsninger for overvann tillates etablert innenfor området.
- i) Frittstående anlegg for felles overbygd sykkelparkering, avfallsanlegg osv. tillates etablert innenfor formålet.
- j) Alle boenheter skal som hovedregel være gjennomgående og ha stille side. Minimum 50 % av boenhetens rom med støyfølsomt bruksformål skal ha vindu mot stille side, herunder minst ett soverom.  
Løsninger for ventilasjon og solavskjerming skal vurderes spesielt for boliger med støyuutsatte fasader. Hver boenhet skal ha tilgang til uteoppholdsareal med tilfredsstillende lydnivå jfr. T-1442. Balkonger og terrasser mot støyuutsatte sider skal ha tett rekkverk med minimum høyde 1,2 m og lydabsorberende himling på overliggende balkong.

### 2.1.3 Lekeplass – o\_BLK1

- a) Arealet er avsatt til offentlig nærlekeplass.
- b) Lekeplassen skal opparbeides i henhold til kvalitetskrav nedfelt i gjeldende bestemmelser iht. overordnet planverk.
- c) Utforming av lekeplassen skal sikre god adkomst og bruksmuligheter for alle brukergrupper.
- d) Minst to lekeapparat skal være universelt utformet.
- e) Atkomst fra Skistua skal være universelt utformet.
- f) Lekeplassen tillates gjerdet inn. Det skal etableres fysisk skille mellom o\_BLK1 og parkeringsplassen på BBB, med sikte på å sikre o\_BLK1 som bilfritt område.
- g) Det skal etableres tilfredsstillende belysning.

### 2.1.4 Lekeplass – f\_BLK2

- a) Arealet er avsatt til felles lekeplass ved inngang, samt MUA, for BBB1 og BBB2.
- b) Lekeplassen tillates gjerdet inn. Det skal etableres fysisk skille mellom f\_BLK2 og parkeringsplassen på BBB, med sikte på å sikre f\_BLK2 som bilfritt område."

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

### 2.2.1 Veg (SKV1, o\_SKV2)

- a) SKV1 er avsatt til felles atkomst til BBB1 og BBB2.
- b) o\_SKV2 er avsatt til kommunal veg.

### 2.2.2 Annen veggrunn – teknisk anlegg (SVT1, o\_SVT2, o\_SVT3, o\_SVT4)

- a) Arealet er avsatt til annen veggrunn og kan benyttes til teknisk infrastruktur, snøopplag o.l.
- b) Ev. skråninger skal revegeteres.
- c) Støyskjerm tillates etablert innenfor formålet.

### 2.2.3 Fortau (o\_SF1, o\_SF2)

- a) Arealet er avsatt til fortau.
- b) o\_SF2 skal opparbeides i bredde 2,5 meter og være dimensjonert for maskinell drift og vedlikehold. Tilknytningen skal ha asfaltdekke, kantstein av lys grå granitt, 12 x 30 cm med fas 2 x 2 cm og visflate 15-18 cm.  
Fortauet skal dras gjennom krysset Skistua/Alpinveien med nedsenket kantstein (2 cm visflate), både ut mot Skistua og inn mot Alpinveien.

### 2.2.4 Gang- og sykkelveg (o\_SGS1)

- a) Arealet er avsatt til gang- og sykkelveg.

## 2.3 Vegetasjonsskjerm (§ 12-5 nr. 3)

- a) Vegetasjonsskjermen skal være et visuelt skille mellom lekeplass/boligområde og veg.
- b) Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares, men tillates tynnet. Skjøtsel og vedlikehold tillates.
- c) Støyskjerm tillates etablert innenfor formålet.

## 3. Rekkefølgebestemmelser

---

### 3.1 Før rammetillatelse

- a) Søknad om rammetillatelse skal vedlegges fasadetegninger for ny bebyggelse.
- b) Søknad om rammetillatelse for ny bebyggelse skal vedlegges situasjonsplan i målestokk 1:200, eller annen hensiktsmessig målestokk som viser bebyggelse og anlegg, kjøreveger, gangveg, atkomster, oppstillingsplasser, sykkelparkering og snødeponi. Løsning for håndtering av overflatevann skal fremgå av utomhusplan/situasjonsplan ved søknad om rammetillatelse, og godkjennes av fagmyndigheten i kommunen.

### 3.2 Før igangsettingstillatelse

- a) Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge detaljplaner for vann- og avløpstekniske anlegg, samt overvann. Detaljplanen skal godkjennes av fagmyndigheten i kommunen.
- b) Plassering av renovasjonsanlegg avklares med renovasjonselskapet, og dokumenteres ved søknad om igangsetting.
- c) Før igangsettelse kan gis skal støyforholdene dokumenteres.
- d) Før igangsettingstillatelse kan gis skal det foreligge utomhusplan i målestokk 1:200 eller annen hensiktsmessig målestokk. Utomhusplan skal vise beplantning i form av gress, trær, benker, murer, støyskjermer, lekeapparater o.l. Utomhusplan for lekeplass skal utformes av landskapsarkitekt. Sikker atkomst fra inngang til lekeplass må sikres i

- utomhusplan, eksempelvis ved hjelp av opphøyet, skiltet gangfelt
- e) Behovet for etablering av brannvannuttak i planområdet vurderes i samråd med Ofoten Brann IKT, og dokumenteres ved søknad om igangsetting. Tilrettelegging for brannvesen må være tilfredsstillende ivaretatt i henhold til byggeteknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer vedrørende tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper.
  - f) Detaljplan for beskyttelse av omgivelsene skal være skriftlig godkjent før igangsettingstillatelse kan gis. 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. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

### 3.3 Før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

- a) Før det gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for boliger skal nærlekeplass og lekeplass ved inngang være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan. Sikker atkomst fra inngang til lekeplass må være sikret ved utførelse.
- b) Før det gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for boliger skal gangfelt være etablert over Skistuaveien. Gangfelt skal ha taktil merking på begge sider og intensivbelysning.
- c) Før det gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for boliger skal o\_SF2 være ferdig opparbeidet.
- d) Før det gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for boliger skal støysikring for lekeplass være etablert.
- e) Før det gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse skal parkering og sykkelparkering være opparbeidet.
- f) Før det gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse skal o\_SF2 være opparbeidet.