



**NARVIK
KOMMUNE**

Vedtatt dato:

Narvik kommunestyre, sak 110/22, 17.11.2022

Dato for siste mindre endring:

Dato:

20.10.2022

Områdereguleringsplan for Frydenlund

Reguleringsbestemmelser

PlanID: 2019001

Saksnummer: 20/4080, 18/5074

§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 (BB) 113
- Offentlig og privat tjenesteyting - undervisning (T) 1160
- Idrettsanlegg (IDR) 1400
- Vann- og avløpsanlegg (VA) 1540
- Kombinert bebyggelse og anlegg (KBA) 1800

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

- Vei (o_KV) 2011
- Fortau(o_FO)2012
- Gatetun (o_GT) 2014
- Gang- og sykkelvei (o_GS) 2015
- Annen veigrunn - tekniske anlegg (o_AVT) 2018
- Annen veigrunn - grøntanlegg (o_AVG) 2019
- Leskur/plattformtak (o_LPL) 2026
- Kollektivholdeplass (o_KH) 2073
- Parkeringsplass (o_PP) 2082

§ 12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

- Park (o_PA) 3050
- Angitt grønnstruktur kombinert med angitt hovedformål (o_GAA) 3900

§12-6. - Hensynssoner

- Sikringssone, andre sikringssoner (H190)
- 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. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021).

§ 2.6 Avkjørsler

Avkjørsler til eiendommene skal være klarlagt i forbindelse med detaljreguleringsplan. For parkeringshus i IDR 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 T 2 skal bebyggelse oppføres mellom byggegrensen og tilstøtende gater.

§ 2.8 Estetikk

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, tiliggende 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/havedombygging for bygning som har mindre enn 500 m² 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

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljreguleringsplanen, detaljutforming og prosjektering av tiltak. Terreng- og overflateutforming, grønnstruktur, vegetasjon og overvannshåndtering skal samkjøres. Det vises til bestemmelsen § 5.8 i kommuneplanens arealdel. Narvik vann KF og Veg og park skal godkjenne planen.

§ 2.13 Forurensset grunn

Tiltaksplan skal utarbeides for håndtering av funn av forurensede masser i henhold til forurensingsforskriftens kap.2.

Tiltaksplan skal være godkjent av forurensningsmyndighet (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. Dersom det under bygge- og anleggsfase kommer frem gjenstander eller spor som viser eldre aktivitet, må arbeidet stanses og melding sendes til Sametinget omgående. Det minnes om det generelle aktsomhetsansvaret.

§ 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 T-1442/2021.

I anleggsperioden skal det utarbeides et støvmålingsprogram. Evt. støvreduserende tiltak i anleggsfasen skal iverksettes. Miljødirektoratets veileder T-1520 skal følges.

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

§ 3. BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 Boligbebyggelse- blokkbebyggelse (BB)

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

Maksimal 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 m² 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 en 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 m² pr. boenhet. Herav kan inntil 10 m² av ikke overbygd terrasse og takterrasser regnes som uteoppholdsareal pr. boenhet.

Lekeplass ved inngang skal være med 10 m² 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 m² lekeplass på fellesarealer på stille side som tilfredsstiller kravene i T-1442/2021.

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 (T)

I område T1 kan bygningen ominnredes til offentlig og/eller privat tjenesteyting.

I områdene T2 og T4 kan det oppføres bygninger i tilknytning til undervisning.

I område T5 kan det oppføres bygninger til offentlig og/eller privat tjenesteyting.

Ny bebyggelse skal tilpasses den eksisterende bebyggelsen i området.

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 m² 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 T1, T2 og T5; 100 % BYA for område T4.

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.

3.2.6 Adkomst til VA

Adkomstvei til VA fra Alleen til VA kan overbygges. Fri høyde under bygget skal være 4,6 m.

§ 3.3 Idrettsanlegg (IDR)

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 m² 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 (VA)

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

§ 3.5 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (KBA)

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 100m² 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_KV), fortau (o_FO), gatetun (o_GT), gang- og sykkelvei (o_GS), annen veigrunn - tekniske anlegg (o_AVT), annen veigrunn - grøntanlegg (o_AVG), leskur/plattformtak (o_LPL), kollektivholdeplass (o_KH) og parkeringsplasser (o_PP)

Områdene skal opparbeides som vist på planen og i henhold til Statens vegvesen håndbok NIO0 «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 kortidsparkering, (drap-off soner) for skolene.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

§ 5.1 Park (PA)

Områdene skal opparbeides som park.

§ 5.2 Angitt grønnstruktur kombinert med angitt hovedformål (GAA)

I området kan et etableres friområde som park og under bakken kan opprettholdes eksisterende lager.

§ 6 HENSYNSSONER

§ 6.1 Sikringssone, andre sikringssoner (H190)

Hensynssonen omfatter trase for kommunal hovedvannledning, inklusiv tilstøtende byggeforbudssone. Innenfor sonen skal Narvik kommune ha rett til å foreta graving og andre nødvendige arbeider til ettersyn, vedlikehold og utbedring av ledningene. Narvik kommune skal ha rett til nødvendig atkomst over eiendommene i samband med arbeid nevnt over, herunder rett til å anlegge midlertidig passering hvis det er nødvendig. Narvik kommune skal foreta full opprydding etter arbeid som nevnt ovenfor, og bringe grunnen tilbake til opprinnelig stand.

§ 6.2 Bevaring kulturmiljø (H570 1-3)

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, taktekking, 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.

Nordland fylkeskommune skal høres i alle plan- og byggesaker som omhandler eller kan få innvirkning på de verneverdige byggene.

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

7.1 Før rammetillatelse (felt BB, T, IDR, KBA)

Før rammetillatelse kan gis skal følgende foreligge:

- Detaljreguleringsplan skal være vedtatt i h.h.t. bestemmelsen § 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.
- Tilstrekkelig sikkerhet for grunnforhold må være avklart før detaljreguleringsplan vedtas.
- I detaljreguleringsplanen skal det for Tog IDR utarbeidelse helhetlig VAO-plan. Planen skal godkjennes av Narvik Vann KF og Veg og park.
- I detaljreguleringsplanen skal det gis rekkefølgebestemmelser for oppfylling av disse reguleringsbestemmelsene. Det skal også medtas beregning som dokumenterer utnyttelsesgraden og uteoppholds- og lekeareal, se § 3.1.3 foran.

7.2 Før bebyggelse tas i bruk (felt BB, KAB)

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 avgrensning 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.

- Ferdigmelding for VA-anlegg skal være godkjent.

13.12.2019 rev. 20.10.2022 GJ