

Detaljregulering for Framnesveien 130

Reguleringsbestemmelser detaljregulering

PlanID: 2022004

Saksnummer:

1. Planens hensikt

Formålet med planen er å legge til rette for bolig.

2. Bestemmelser til arealformål

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

2.1.1 Fellesbestemmelser

- a) Minste uteoppholdsareal (MUA) skal være iht. gjeldende overordnet planverk.
- b) Biloppstilling og sykkelparkering skal opparbeides iht. gjeldende overordnet planverk.
- c) 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.
- d) 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.
- e) Det tillates avvik fra kommuneplanens bestemmelse vedrørende støynivå på fasade. Det tillates støynivå på 59 dB i henhold til Rapport Støyyvurdering til detaljreregulering av Framnesveien 130.

2.1.2 Boligbebyggelse (B1)

- a) Arealet er avsatt til boligbebyggelse.
- b) Tillatt gesimshøyde kote +68 og tillatt mønehøyde kote +73.
- c) Tillatt bebygd areal, %-BYA=15 %.
- d) Eksisterende bygning kan istandsettes under forutsetning av at husenes målestokk, takform, fasader, vindusdeling, dør- og vindusutforming opprettholdes eller mest mulig tilbakeføres.
- e) Bygningen skal ha hvit kledning, med hvit eller grå vindusomramming.
- f) Det tillates nybygg i form av boder, garasjer o.l. under forutsetning av at disse tilpasses eksisterende bygg med hensyn på materialvalg, form og farge.

2.1.3 Boligbebyggelse (B2)

- a) Det tillates oppført en enebolig, eller horisontaldelt eller vertikaldelt tomannsbolig med to boenheter i hver del.
- b) Tillatt bebygd areal %-BYA=30 %.
- c) Hovedbygget skal ha valmtak. Tillatt gesimshøyde kote +71 og tillatt mønehøyde kote +77. Loft tillates innredet. Mindre bygningselementer som pipe og avtrekksanlegg tillates å overstige angitt takhøyde.

- d) Det tillates oppført utleiedel på inntil 50 m² per boenhet. Utleiedel skal ha flatt tak og skal etableres delvis under terreng for den delen som ikke er integrert i hovedbygget. Maks gesimshøyde kote +64.
- e) På hovedbygget tillates oppført takark mot nordøst og sørvest på 40 % av takbredden. Det tillates også oppført to arker mot sør/sørøst som til sammen ikke overstiger 40 % av takbredden. Arkene skal gis samme utforming. Maks kotehøyde for ark kote + 75,5
- f) I forbindelse med hovedbygget tillates det etablert 4 inngangspartier som tilbygg. Maks gesimshøyde kote +68. Tilbyggene skal ha flatt tak med altan.
- g) Det tillates oppført garasje på inntil 100 m². Maks gesimshøyde +64. Garasje kan ha flatt tak. Garasje tillates integrert helt eller delvis i underetasje, men kan også være frittstående.
- h) Det tillates etablert uteoppholdsareal på tak til garasje og utleiedeler, dersom disse ikke er helt integrert i hovedbygningen. Uteoppholdsareal på tak kan medregnes i %MUA. Det tillates etablert grønne tak på del av flatt tak.
- i) Det tillates oppført én frittstående redskapsbod på inntil 20 m². Bod skal ha saltak. Maks byggehøyde er 4 meter over planert terreng. Bod skal tilpasses hovedbygningen med hensyn på materialvalg og farge.
- j) 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.
- k) Bygninger skal ha hvit stående kledning, hvit eller grå vindusomramming og svart tak.
- l) Bygningen skal ha rutede vinduer på fasade mot nordvest, nordøst og sørvest. Bestemmelsen gjelder ikke fasade mot sørøst. Eventuelle moderne tilpasninger som eksempelvis store vindusflater/glassfasader uten ruter, altan/platting o.l tillates på fasade mot sør/sørøst.
- m) Fordrøynings- og infiltrasjonsløsninger for overvann tillates etablert innenfor området.
- n) Støyskjerm tillates etablert i formålsgrense mot Framnesveien. Støyskjerm skal utformes med stående kledning, og farge tilpasset bebyggelsen. Støyskjerm skal tilpasses kulturmiljøet og utforming skal godkjennes av kommunen.
- o) Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. Grøntområder skal være sammenhengende på tvers av eiendomsgrensene mellom ny boligtomt og nærliggende eiendommer.

2.1.4 Boligbebyggelse (B3)

- a) Arealet er avsatt til boligbebyggelse.

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

2.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- a) Atkomster er angitt med atkomstpil. Atkomster er ikke detaljprosjektert og kan justeres i forbindelse med byggesøknad.
- b) Det er i plankartet vist felles atkomst for B1 og B2. Atkomsten tillates etablert med bredde 6 meter.

2.2.2 Veg (o_KV1-o_KV2)

- a) Arealet er avsatt til offentlig veg.
- b) Veggrunn innenfor reguleringsområdet opparbeides i henhold til vegnormal N100.

2.2.3 Fortau (o_FO1-o_FO3)

- a) Arealet er avsatt til offentlig fortau.

2.2.4 Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG1 - o_AVG3)

- a) Arealet er avsatt til annen veggrunn grøntareal, og kan benyttes til teknisk infrastruktur, snøopplag o.l.

3. Bestemmelser til bestemmelsesområder

3.1 Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer (#4)

- a) Hovedvegglivet mot Framnesveien skal ligge innenfor #4..

4. Bestemmelser til hensynssoner

4.1 Hensynssone H-570 Kulturmiljø

4.1.1 H-570_1

- b) Bygningen skal bevares og tillates ikke revet. Bygningen skal bevares i sin nåværende stil, både med hensyn til form og detaljer. Mindre bygningsmessige endringer er tillatt.
- c) Fargevalg på bygningene skal ha sin historiske tilhørighet.
- d) Ved utbedringer skal detaljer og materialbruk i fasader opprettholdes eller tilbakeføres til det opprinnelige uttrykket.

4.1.2 H-570_2

- a) Fargevalg på bygningene skal ha sin historiske tilhørighet.
- b) Detaljer og materialbruk skal være tilsvarende som for bygninger innenfor H-570_1.

5. Rekkefølgebestemmelser

5.1 Før rammetillatelse /byggetillatelse

- a) Søknad om rammetillatelse for ny bebyggelse skal vedlegges situasjonsplan i målestokk 1:200, eller annen hensiktsmessig målestokk som viser bebyggelse, atkomst, uteopphold og oppstillingsplasser.
- b) Søknad om rammetillatelse/ett-trinns tillatelse for ny bebyggelse skal vedlegges godkjent situasjonsplan for vann- og avløpstekniske anlegg, samt redegjørelse for håndtering av overvann/avrenning.
- c) Søknad om rammetillatelse/ett-trinns tillatelse for ny bebyggelse skal vedlegges situasjonsplan for grøntområder.

5.2 Før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

- a) Før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse kan gis skal parkering og sykkelparkering være opparbeidet.
- b) Før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse kan gis skal støyskjerm mot Framnesveien være etablert.

6. Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

- Støyvurdering til detaljregulering av Framnesveien 130 – Narvik. Sweco 2023.