

**PLANBESTEMMELSER FOR DETALJREGULERINGSPLAN FOR TORE HUNDS GATE 43-47
PLAN ID 2018004**

Siste behandling i PNM komiteen dato: 24.03.2020
Vedtatt av Narvik kommunestyre i møte dato: 16.04.2020
Under K. Sak nummer: 049/20

formannskapssekretær

PLANBESTEMMELSER

§1 GENERELT

1.0 Formål

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for bygging av boliger på Tore Hunds gate 43-47 i tråd med Kommuneplanens arealdel 2017 – 2028 vedtatt i bystyret 02.02.2017.

1.1 Planavgrensning

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart med ID 2018004.
Planen erstatter deler av reguleringsplan for del av kvartal 33, Bardalsgården, plan ID N-1.137.

1.2 Planområdets arealformål

Området reguleres til følgende formål, jfr plan- og bygningsloven § 12-5:

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BBB)
- Gårdsplass (BGP)

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

- Vei (f_SV)
- Fortau (o_SF)
- Annen veigrunn – grøntareal (o_SVG)

§12-6. – Hensynssoner

- Frisikt (H140_1)

- Bevaring kulturmiljø (H570_01)

§ 2 FELLES BESTEMMELSER

§ 2.1 Utfyllende planer

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 ivaretatt og sammenhengen med tilstøtende offentlig areal. Utomhusanlegget skal gis god utforming med høy arkitektonisk kvalitet.

§ 2.2 Universell utforming

For uteområdene og atkomst til og i parkeringsanlegg gjelder krav til universell utforming fastsatt i Byggeteknisk forskrift (TEK).

§ 2.4 Parkering

Parkering skal dekkes i h.h.t. kommunes parkeringsnorm til enhver tid.

§ 2.5 Avkjørsler

Avkjørsler til eiendommene er fra Tore Hunds gate og Brannbakken.

§ 2.6 Byggegrenser

Ny bebyggelse skal oppføres innenfor de viste byggegrenser på plankartet. Der byggegrenser ikke er vist, er byggegrense sammenfallende med formålsgrense.

§ 2.7 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/hovedombygging 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.

§ 2.8 Avfallshåndtering

Avfallshåndtering skal integreres i bebyggelsen. Felles avfallsanlegg med tilstøtende eiendommer kan etableres.

§ 2.9 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.

§ 2.10 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 T1442/2016.

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

§ 2.11 Forurenset grunn

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

Tiltaksplan skal være godkjent av forurensningsmyndighet (Areal- og samfunnsutvikling) før det gis igangsettingstillatelse.

§ 3. BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BBB)

3.1.1 Fasader og utforming

Innen området kan det oppføres boliger som blokkbebyggelse med tilhørende garasjer i underetasje innenfor angitte byggegrenser.

Alle boenheter skal som hovedregel være gjennomgående og ha en stille side. Der dette ikke er mulig, for eksempel for ensidige hjørneleiligheter, kan intensjonen i T-1442 oppfylles ved bruk av lokale avbøtende tiltak som gir luftemulighet og utendørs opphold med lydnivå under nedre grenseverdi gul sone. Minimum 50 % av antall rom til støvfølsomt bruksformål i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Om mulig skal minimum ett soverom i hver gjennomgående boenhet vende mot stille side. Løsninger for ventilasjon og solavskjerming skal vurderes spesielt for boliger med støyuutsatte fasader.

Alle leiligheter skal ha tilgang til uteoppholdsareal med tilfredsstillende støynivå. Balkonger og terrasser mot støyuutsatte sider skal ha tett rekkverk med minimum høyde 1,2 m og lydabsorberende himling på overliggende balkong.

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.

3.1.2 Byggehøyder

Maksimal gesimshøyder er angitt på plankartet. Maksimal høyde er kote +87,0.

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

Heishus og takoppbygg for ventilasjon kan være inntil 3,5 m høyere enn de angitte maksimumshøyder. Slike takoppbygg skal være mindre enn 50 m² på hvert av byggene. De skal gis en arkitektonisk utforming slik at de utgjør en helhetlig del av byggets form. De skal ha en lengderetning parallelt med Brannbakken av hensyn til de nære omgivelsene.

3.1.3 Utnyttelsesgrad

Maksimal utnyttelsesgrad er 100 % BYA.

3.1.4 Minste uteoppholdsareal (MUA)

Minste uteoppholdsareal skal være 30 m² pr. boenhet. Herav kan inntil 10 m² av ikke overbygde 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.

Nærlekeplass ivaretas på grøntområdet mellom Diagonalgata og Håreks gate, gnr. 40/1 og 40/965, med 15 m² pr. leilighet. Opparbeidelsen skal være i h.h.t. kommuneplanens arealdel (KPA) pkt. 4.4.3/4.4.4.

Det skal minimum etableres 200 m² lekeplass på fellesarealer på stille side som tilfredsstillende kravene i T-1442/2016 hvorav minst 50 % skal være solbelyst jf. kvalitetskrav i KPA pkt. 4.4.4.

Lekeplasser skal utformes iht. overordnet planverk. Prinsippet for universell utforming skal ligge til grunn ved utforming av arealene.

3.1.5 Parkering

Parkering skal være på egen tomt og i kjeller/underetasje. Adkomst er fra Tore Hunds gate og Brannbakken, angitt med adkomstpiler på planen. Endelige adkomstforhold er del av den enkelte byggesak og rammesøknad.

3.1.6 Renovasjon

Løsning av renovasjon/avfallshenting skal godkjennes av HRS IKS.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1 Generelt

- Offentlige vegarealer skal i størst mulig grad oppfylle prinsippene for *Universell Utforming*.
- Fortau skal i utgangspunktet planlegges med en fri bredde på minimum 3,0 meter, men kan unntaksvis være ned mot 2,0 meter på strekninger dersom forholdene tilsier det.
- Fri høyde over fortau skal være minimum 3,5 meter.
- Ved etablering eller reetablering av kantstein skal det benyttes lys grå granitt 12x30 cm med fas 2x2 cm.
- Belegning skal være av asfalt, betongheller eller gatestein av granitt, gjerne i kombinasjon.
- Taktile merking skal være av støpejern.
- Materialvalg, møblering og utførelse i offentlig kommunalt vegareal skal avklares med Veg og parkenheten i forbindelse med byggesaken.
- For atkomst/avkjørsel fra Brannbakken skal disse utformes slik at fortau får en jevn vertikalkurvatur.
- For atkomst/avkjørsler fra Tore Hunds gate skal atkomsten begrenses til hvor det er markert med atkomstpil i plankart, og det skal benyttes fysiske hinder for å hindre manøvrering samt forebygge ulykker.
- Avkjørsler skal ha en maksimal bredde på 4,0 m og ha gode siktforhold.
- Narvik kommune ved Veg og park skal godkjenne tekniske planer for offentlig vegareal. Kommunen har retningslinjer basert på Estetisk veileder i KPA, vegvesenets håndbøker med lokale tilpasninger (listen er ikke uttømmende) og endelig utførelse skal avklares med Narvik kommune ved Veg og park

§ 4.2 Vei (o_SV)

Områdene skal opparbeides i henhold til Statens vegvesen håndbok N100 «Veg og gateutforming».

§ 4.3 Fortau (o_SF)

Opparbeidelse skal være i h.h.t. Statens vegvesen håndbok N100 «Veg og gateutforming».

§ 4.4 Annen veigrunn - grøntareal (SVG)

Areal mellom fortau og veggiv kan utføres med fast belegg eller opparbeides som grøntområde.

§ 5 HENSYNSSONER

§ 5.1 Sikringssone frisikt (H140_1)

Områder markert i plankart reguleres til sikringssone frisikt. Innenfor sikringssonen tillates ikke sikthindringer høyere enn 0,5 meter. Enkeltstående søyler, stolper og lignende kan stå innenfor sikringssonen.

Det tillates mindre justeringer av frisiktlinjer og tilhørende sikringssoner. Plassering avklares ved igangsettelse.

§ 5.2 Bevaring kulturmiljø (H570_1)

Brannbakken 4, gnr. 40 bnr. 135, er verneverdig og tillates ikke revet.

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.

§ 6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

6.1 Før rammetillatelse (felt BBB)

Før rammetillatelse kan gis skal følgende foreligge:

- Utomhusplan i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal vise planlagt bebyggelse med høyder, byggegrenser og bygningslinje, beplantning, utforming av fortau og parkeringsarealer.
- Støyfaglig utredning skal legges ved rammesøknaden. 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.
- Brannbakken 4. Eventuelle endringer vedrørende utforming og tiltak skal være godkjent av antikvariske myndigheter.
- Redegjørelse og plan for anleggsrigg i byggefasen.
- Plan for kommunalteknisk anlegg (vann og avløp, vei, fortau og parkering) skal være godkjent av Veg og park og Narvik Vann KF.
- Dokumentasjon på at området får tilstrekkelig vann til brannslukking og til eventuelle sprinkelanlegg.

6.2 Før igangsettingstillatelse (felt BBB)

Før igangsettingstillatelse kan gis skal følgende foreligge:

- Detaljert utomhusplan for den omsøkte delen skal være skriftlig godkjent av Narvik kommune.
- Dokumentasjon på at støykravene overholdes iht. pbl, TEK og Klima- og miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2016 *Behandling av støy i arealplaner* hvor grenseverdiene i tabell 3 gjøres gjeldende.
- Før igangsetting av bygge- og anleggsarbeider skal det være vurdert og gjennomført tiltak for å minske ulempevirkninger i området med hensyn til anleggstrafikk på offentlige veier, støv og støy framvist i en ulempeplan. Tilsvarende godkjenning gjelder også for skiltplaner i byggefasen og endelig plan.
- Detaljplaner for kommunalteknisk anlegg skal være godkjente.
- Teknisk infrastruktur (vann og avløp, vei, fortau, parkering) relatert til omsøkt utbygging eller byggetrinn skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet gjennom utbyggingsavtale.
- For bygg med tilknytningsplikt til fjernvarme i h.h.t. § 2.7 skal igangsettingstillatelse ikke gis før det er dokumentert at avtale om tilknytning er inngått, eller vilkår jf. Kommuneplanens arealdels bestemmelser om fjernvarme, pkt 4.1, er oppfylt.
- Det skal gjøres kartlegging av mulig forurensing i grunnen, og det stilles krav om en tiltaksplan for håndtering av forurensede masser i henhold til forurensingsforskriftens kap.2. Tiltaksplan skal være godkjent av forurensningsmyndighet (Areal- og samfunnsutvikling) før det gis igangsettingstillatelse.

6.3 Før bebyggelse tas i bruk (felt BBB)

Før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse kan gis skal følgende foreligge/være ferdig opparbeidet:

- Parkering skal være ferdigstilt i h.h.t. rammetillatelse før brukstillatelse kan gis. Dette gjelder også parkering for forflytninghemmede, ladestasjoner for EL-bil og sykkelparkering.
- Renovasjon. Fellesløsningen skal være operativ og overtatt av renovasjon før brukstillatelse kan gis.
- Utomhusarealer. Før det kan gis ferdigattest for anlegg på bakken skal den delen av anlegget som omfattes av rammetillatelsen være ferdig i henhold til godkjent situasjonsplan. Brukstillatelse for deler av anlegget kan godkjennes så fremt det har en naturlig avgrensing 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.-

- Eventuelle avbøtende tiltak for å overholde støykravene skal være gjennomført før det gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
- Fortau skal være opparbeidet i h.h.t. situasjonsplan, herunder fortau utenfor planavgrensningen for å ivareta oppstramming av krysset Torde Hunds gate/Diagonalen, før brukstillatelse kan gis.

§ 7 DOKUMENTER SOM GIS JURIDISK VIRKNING GJENNOM HENVISNING I BESTEMMELSENE

- Illustrasjonsplan/situasjonsplan 10.03.2020. BOARCH arkitekter a.s.

25.03.2019 GJ
rev. 10.03.2020 GJ