

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL

Detaljregulering for Frydenlundgata 6 og 8



Narvik kommune

Tiltakshaver: TBS Eiendom AS

Dato 23.03.2012
Dato for siste revisjon: ~~25.10.2021~~ 25.04.2022
Dato for kommunestyrevedtak:

§ 1. GENERELT

1.1. Det regulerte området er vist på plankart datert 23.03.2012 med reguleringsgrense.

1.2. Området reguleres til:

BEBYGGELSE OG ANLEGG, jfr. § 12-5. 1.

- Bolig/forretning/kontor - BKB
- Garasjeanlegg - BAA

SAMFERDSELSANLEGG, jfr. § 12-5. 2.

- Veg - SKV
- Fortau - SF

§ 2. FELLESBESTEMMELSER

- 2.1. Ved behandling av byggemelding skal bygningsmyndighetene ha for øye at bebyggelsen får god form og materialbehandling. Hensynet til fasader mot tiliggende gate, miljø og estetikk skal vies spesiell oppmerksomhet.
- 2.2. Boenheter over 50 m² skal det opparbeides minimum 0.8 parkeringsplasser for bil og 2 for sykkel pr boenhet. For boenheter under 50 m² skal det opparbeides minimum 0.4 for bil og 1 for sykkel pr. boenhet. For forretning skal det opparbeides minimum 0.8, maksimalt 1 parkeringsplass for bil og 2 for sykkel pr 100 m² BRA. For kontor og håndverksvirksomhet skal det opparbeides minimum 0.5, maksimum 1 parkeringsplass for bil og 2 for sykkel pr 100 m² BRA.

Det skal være tilgang til ladefasiliteter på 20% av parkeringsplassen til boenhetene.

Bruksarealet for beregning av parkeringsplasser skal regnes uten tillegg for tenkte plan.

- 2.3. Bestemmelser om skilt og reklame i kommuneplanens arealdel er gjeldende for hele planområde.
- 2.4. Støy for ny bebyggelse skal ivaretas i henhold Miljøverndepartementets retningslinjer i T-1442. Støykilde for industri med helkontinuerlig drift skal legges til grunn.

Støynivået innendørs skal tilfredsstille kravene i byggeteknisk forskrift/NS8175 klasse C. Støykravene innendørs skal være tilfredsstilt med de krav til ventilasjon/ luftutskiftning som følger av byggeteknisk forskrift.

Utendørs støynivå på uteplass og alle boenheter skal ha støynivå mindre enn Lden 55 dB utenfor rom til støyfølsom bruk. Utenfor soverom skal maksimalt støynivå i nattperioden, kl. 23:00 – 07:00, ikke overstige LAFmax 60 dB.

- 2.5. Det skal etableres støyskjerming for å skjerme aktuelle uteplasser der dette er nødvendig jfr. Støylvurdering Frydenlundgata 4 og 6-8 i Narvik kommune, datert 02.09.2021.
- 2.6. Narvik kommunes veileder for universell utforming og estetisk veileder skal være førende ved utforming av tiltak i området.
- 2.7. Nedbørsvann skal håndteres lokalt så langt det er mulig og føres til eksisterende overvannsledning i området.
- 2.8. Avfallshåndtering skal løses på egen tomt eller i sørenden med formålet SKV2.

§ 3. BEBYGGELSE OG ANLEGG

3. 1 Område for Bolig/ Forretning/ Kontor, BKB 1- 3

1. Område BKB 1 -3 kan utnyttes til bolig, forretning og kontor og håndverksvirksomhet med tilhørende anlegg.
2. Det tillates ikke etablert boenheter i første etasje mot Frydenlundgata eller i underetasje. Det tillates ikke endret bruk eller oppført ytterligere bebyggelse i området BKB 1 og 2 uten godkjenning fra kommunen. Innenfor BKB 3 tillates det oppført bebyggelse i inntil tre etasjer med underetasjer og det kan etableres 5 boenheter innenfor formålet. Planlagt ny bebyggelse i BKB 3 skal ha flatt tak eller pulttak.

Lukkede fasader mot Frydenlundgata er ikke tillatt, og atkomst til hver enkelt forretning som ligger mot Frydenlundgata skal sikres direkte fra Frydenlundgata.

Boenhetene innenfor formålet BKB 3 skal minimum ha ett soverom med vindusfasade mot Frydenlundgata.

3. Maksimal gesims og mønehøyde er kote 60 for BKB 1, kote 51.0 for BKB 2 og kote 53,6, 58,0 og 60,0 for BKB 3 i henhold til plankartet.
4. Grad av utnyttning.
Tillatt bebygde areal, %BYA = 100%.
5. Minste uteoppholdsareal per boenhet, MUA = 20 m². Taket på området BKB 2 og 3 og BAA kan benyttes til uteoppholdsareal. I forbindelse med uteoppholdsareal skal det etableres område for lek på minimum 50 m² for henholdsvis boenhetene i BKB 1 og BKB 3. Lekeområde og atkomsten skal være utformet som tilgjengelig areal og skal ha vekstlagg på mer en halvparten av arealet. Område for lek inngår i MUA.

Lekeplass og 75 % av felles uteareal skal tilfredsstille grenseverdi for støy i tabell 3 i T-1442.

6. Balkonger tillates å krage utover byggegrense mot Frydenlundgata. Balkonger skal ikke krage mer en 150 cm utenfor bygningsmassen og ha minimum 3.5 meter fri høyde over fortau.
7. Det tillates etablert teknisk rom og atkomst til tak på 25 m² med en høyde på 3 meter over gesims på hvert enkelt tak.
8. Det kan oppføres sikringsgjerder i forbindelse med uteoppholdsareal over tillatt gesimshøyde.
9. For den delen av BKB 3 som ikke bebygges gjelder også bestemmelsene for BAA.

3. 3 Område for Garasjeanlegg, BAA

1. Område BAA kan brukes til parkering, en del av håndverksvirksomheten innenfor planområdet, uteoppholdsareal og lek.
2. Det tillates oppført garasjeanlegg i område BAA. Taket på garasjeanlegget kan brukes til uteoppholdsareal.
3. Maksimal gesimshøyde er kote 51,0.
4. Grad av utnyttning:

Tillatt bebygd areal, BYA = 100%

5. Formålet BAA gjelder også for den delen av BKB 3 som ikke bebygges. Garasjeanlegget kan bygges inntil bebyggelsen i BKB 3.

§ 4. SAMFERDSELSANLEGG

4.1. Kjøreveg – SKV 1-2

1. SKV 1 er offentlig samleveg
2. SKV 2 er felles atkomst for Frydenlundgata 4, 6 og 8. Deler av SKV 2 tillates benyttet til avfallshåndtering. Det tillates parkeringsplasser langs østsiden av Frydenlundgata 4.

4.2. Fortau - SF

1. SF er offentlig fortau og skal opparbeides i henhold til kommunens gatenorm. Belysning skal være i samsvar med kommunens lysnorm.

§ 7. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

1. Før det gis midlertidig brukstillatelse til nye boenheter i BFK 3 skal uteoppholdsareal og lek være opparbeidet i henhold til godkjent situasjonsplan.
2. Før det gis midlertidig brukstillatelse skal offentlig fortau og øvrig samferdselsanlegg i eller i nær tilknytning til offentlig kommunal vei være ferdigstilt.
3. Vedlagt støyvurdering datert 02.09.2021 skal legges til grunn for detaljprosjektering av ny bebyggelse i Fryndelundgata 6.