

**PLANBESTEMMELSER FOR DETALJREGULERINGSPLAN FOR KIRKEGATA 48-52
PLAN ID 2017007**

Siste behandling i PNM komiteen dato: 03.05.2018

Vedtatt av Narvik bystyret i møte dato: 24.05.2018

Under K. Sak nummer: 046/18

formannskapssekretær

PLANBESTEMMELSER

§1 GENERELT

1.0 Formål

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utbygging på Kirkegata 48-52 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 2016007.

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)

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

- Fortau (o_SF)
- Kjørevei (o_SKV)
- Parkeringsplass (SPP)

§12-6. – Hensynssoner

- Frisikt (H140_1)

§ 2 FELLES BESTEMMELSER

§ 2.1 Utfyllende planer

Ved søknad om rammetillatelse skal det legges ved 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.

§ 2.2 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 intern servicevei langs planområdet sydøstre del.

§ 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 også 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 Forurensset grunn

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.

§ 3. BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BBB)

3.1.1 Fasader og utforming

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

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 +56,5. Det kan oppføres én tilbaketrukket etasje over denne gesimshøyden. Indre gård har maksimal gesimshøyde på kote +44,0.

Heishus og takoppbygg for ventilasjon kan være inntil 3,5 m høyere enn de angitte maksimumshøyder. Slike takoppbygg skal utgjøre maks 15 % av byggets grunnflate. De skal gis en arkitektonisk utforming slik at de utgjør en helhetlig del av byggets form.

3.1.3 Utnyttelsesgrad

Maksimal utnyttelsesgrad er 100 % BYA.

3.1.4 Minste uteoppholdsareal (MUA)

Minte 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 ivaretas på Rønningtomta, gnr. 39/396, med 10 m² pr. leilighet: Hver plass skal være på minst 150 m² og skal betjene maks 15 boenheter. Arealet inngår i summen på 30 m² pr. boenhet. Avstanden til inngang skal være mindre enn 50 m. Opparbeidelsen skal være i h.h.t. kommuneplanens arealdel (KPA) pkt. 4.4.3/4.4.4.

Nærlekeplass ivaretas på Rønningtomta, gnr. 39/396, med 15 m² pr. leilighet. Lekeplassen skal ligge nærmere inngang enn 150 m. Opparbeidelsen skal være i h.h.t. KPA pkt. 4.4.3/4.4.4.

Det skal minimum etableres 150 m² lekeplass på fellesarealer på stille side som tilfredstiller kravene i T-1442/2016.

Lekeplasser skal utformes iht. overordnet planverk. Beboerne på gnr. 39 bnr. 427, 428, 429, 430, 431, 432 og del av bnr. 1600, kan benytte lekeplassene.

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 serviceveien angitt med adkomstpilar 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 Fortau (o_SF)

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

§ 4.2 Kjørevei (o_SKV)

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

§ 4.3 Parkeringsplass (SPP)

SPP er offentlige parkeringsplasser langs gatene. Disse kan også benyttes som parkeringsplasser for besøkende til boligene. Avslutning av parkeringsplassene skrås/avrundes for å forenkle brøyting.

§ 5 HENSYNSSONER

§ 5.1 Sikringssone friskt (H140_1)

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

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

§ 6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 6.1 Utomhusplan

Vedlagt søknad om rammetillatelse skal det følge en utomhusplan i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal vise planlagt bebyggelse med høyder, byggegrenser og bygningslinje, beplantning, utforming av fortau og parkeringsarealer. Detaljert plan for den omsøkte delen skal være skriftlig godkjent av Narvik kommune ved søknad om igangsettingstillatelse.

§ 6.2 Plan for rigg og anleggsfase

Vedlagt søknad om rammetillatelse skal det følge redegjørelse og plan for anleggsrigg i byggefasen.

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.

§ 6.3 Teknisk infrastruktur

Før rammetillatelse kan gis må godkjenninger av overordnet plan for kommunalteknisk anlegg (vann og avløp, vei, fortau og parkering) foreligge fra Veg og park og Narvik Vann KF. Før igangsettelsestillatelse kan gis skal detaljplaner for disse anlegg være godkjente.

Teknisk infrastruktur (vann og avløp, vei, fortau, parkering) relatert til omsøkt utbygging eller byggetrinn skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for bygging.

§ 6.4 Brannvann

Ved søknad om rammetillatelse for bebyggelse skal det dokumenteres at området får tilstrekkelig vann til brannslukking og til eventuelle sprinkelanlegg.

§ 6.5 Fjernvarme

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.

§ 6.6 Forurensset grunn

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.

§ 6.7 Parkering

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.

§ 6.8 Renovasjon

Fellesløsningen skal være operativ og overtatt av renovasjon før brukstillatelse kan gis.

§ 6.9 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 Rønningtomta, gnr. 39/396.

Fortau skal være opparbeidet i h.h.t. situasjonsplan før brukstillatelse kan gis. Dette omfatter også trygg adkomst til Rønningtomta. Med «trygg adkomst» menes etablert gangveg/fortau, på hele strekningen, der overganger er sikret enten med skilting, forhøyning eller annen merking.

§ 6.10 Støy

Støyfaglig utredning skal legges ved rammesøknaden. Før igangsettelsestillatelse gis, skal det dokumenteres 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.