

Detaljregulering for Alpinbyen

Reguleringsbestemmelser

PlanID: 2012007

Saksnummer:

1. Planens hensikt

Formålet med planen er å legge til rette til rette for boligblokk.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

- a) 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.
- b) Fyllinger og skjæringer skal tilsås og beplantes.
- c) Det tillates etablert trapper fra regulert fortau, felt FO, langs Fosseveien til planert terreng for bebyggelse innenfor felt BB1, mellom og på sidene av bebyggelsen innenfor felt BB1, mellom uteoppholdsareal på felt BB 1 til regulerte lekeplasser, felt LEK 1-3, fra felt BB1 til turveg og felt LEK 3 til felt TV. Trappeløp kan ikke etableres i regulert annen veggrunn-grønnstruktur, felt AVG. Atkomst mellom trappeløp i felt BB1 og fortau, felt FO, tillates etablert og skal godkjennes av Veg og park.
- d) Arealer for nærlekeplass, lek ved inngang og minste uteoppholdsareal (MUA) for felt BB1 tillates sett i sammenheng.
- e) Innenfor planområdet kan det oppføres nettstasjon med tilhørende anlegg. Nettstasjon kan ikke plasseres innenfor samferdselsanlegg eller grønnstruktur uten at det er avklart med eier.
- f) Regulert støttemur og maks høyde er avsatt i plankartet. Regulert støttemur tillates justert inntil 4 meter i plan innenfor formålet det er regulert i. Regulert støttemur mot felt VS 1 tillates kun justert 2 meter innenfor felt BB1.
- g) Grenseverdiene i retningslinje om støy i arealplanlegging (T-1442/2021) skal legges til grunn for bygg- og anleggsfasen.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Fellesbestemmelser

- a) Der hvor ikke annet er vist i plankart er byggegrense sammenfallende med formålsgrensen.

3.1.2 Boligbebyggelse (B)

- a) Arealet er avsatt til boligbebyggelse.

3.1.3 Boligbebyggelse, blokker (BB1)

- a) Arealet er avsatt til boligblokk.
- b) Det tillates maksimalt etablert 130 stk. leiligheter.
- c) Tillatt gesimshøyde på takparkering er kote +115. Det tillates tak over takparkering opp til kote +117,5. Det tillates tekniske rom, installasjoner og trappe-/heishus til kote +119, inntil 30 m² pr. blokk. Det skal etableres rekkverk i høyde 1,2 m på takparkering.
- d) Tillatt bebygd areal %-BYA=60%.
- e) Retningslinje T-1442/ 2021 legges til grunn for planen og grenseverdiene i tabell 2 gjelder. Alle boenheter skal ha en stille side med lydnivå under grenseverdi Lden ≤ 55 dB som angitt i retningslinje T-1442/2021. Hvis det ikke er mulig skal det gjøres tiltak i form av støyskjerm, dempet fasade eller andre lokale avbøtende tiltak som gir luftemulighet med lydnivå under nedre grenseverdi gul sone ihht T-1442. Alle leiligheter skal ha tilgang til uteoppholdsareal under anbefalt grenseverdi Lden ≤ 55 dB. Balkonger og terrasser mot støyutsatte sider skal ha tett rekkverk og lydabsorberende himling på overliggende balkong.
- f) Det tillates etablert støyskjerm langs Fosseveien innenfor felt BB1.
- g) Ny bebyggelse skal utformes slik at det skapes god arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til omgivelsene.
- h) Det skal etableres minimum 0.75 parkeringsplasser per boenhet.
- i) Av parkeringsdekningen kan det etableres 4 parkeringsplasser for bildeling. Det kan avsettes minimum 1 parkeringsplass for bildeling per blokk.
- j) Minimum 5 % av parkeringsplasser skal være utformet og reservert for forflytningshemmede.
- k) Det skal etableres 2 sykkelplasser pr boenhet. Sykkelparkering skal være under tak.
- l) Minste uteoppholdsareal (MUA) skal være minimum 30 m² pr. boenhet. Herav kan inntil 10 m² av ikke overbygd terrasse regnes som uteoppholdsareal pr. boenhet. Minimum 1350 m² av uteoppholdsarealet innenfor felt BB1 skal opparbeides til Lek ved inngang. Universell utforming skal ligge til grunn ved utforming av arealene. Areal avsatt til LEK tillates medregnet i MUA.
- m) Det tillates etablert grønne tak.
- n) Minimumsavstand mellom blokkenes vegglinj skal være 12 meter.

3.1.4 Renovasjonsanlegg (RA1-3)

- a) Innenfor formålene skal det anlegges felles dypoppsamling for avfall. Etter avtale med renovasjonsselskap kan antallet oppsamlingspunkter reduseres. Renovasjonspunkt som ikke etableres anses som felt BB1.

3.1.5 Lekeplass (LEK1-3)

- a) Arealet er satt av til felles lekeplass for felt BB1.
- b) Det skal etableres tilfredsstillende belysning. Belysningen skal ikke være til sjenanse for nabobebyggelse.
- c) Atkomst til LEK skal være universelt utformet, og der lekearealet opparbeides med lekeapparater skal det opparbeides felt som muliggjør deltakelse av ulike brukergrupper iht. TEK 17. Det skal minimum etableres 2 lekeapparater som er universelt utformet. Deler av arealet kan opparbeides som naturlekeplass med akebakke o.l. og anlegges med tanke på tilpassing i terreng.
- d) Eksisterende trær og busker skal i størst mulig grad bevares med forbehold om hensiktsmessig utforming og drift av lekearealer.

3.1.6 Kombinert bolig og forretning (B/F)

- a) I området tillates oppført frittstående småhusbebyggelse i 1 etasje med underetasje.
- b) Utnyttelsesgrad %-BYA-50 %

- c) Tillatt mønehøyde kote +120.

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

3.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- a) Atkomst er angitt med avkjørselspil.
- b) Avkjørsler kan ha en maksimal bredde på 5,0 meter.
- c) Atkomstpiler til felt BB1 kan justeres 5 meter i hver retning forbindelse med detaljprosjektering.
- d) Samferdselsanlegg innenfor reguleringsområdet opparbeides i henhold til gjeldende vegnormaler.

3.2.2 Veg (KV 1-2)

- a) Områder merket o_KV1-2 er avsatt til kommunal veg.

3.2.3 Fortau (FO)

- a) Området merket o_FO er avsatt til offentlig fortau.
- b) Fortau skal føres gjennom avkjørsel nedsenket (vis 2 cm).
- c) Ved etablering eller reetablering av kantstein skal det benyttes lys grå granitt 12x30 cm med fas 2x2 cm.
- d) Fortau skal være universelt utformet.

3.2.4 Gangveg (GG)

- a) Området merket GG er avsatt til gangveg.
- b) Felt GG tillates benyttes som atkomstvei/beredskapsvei for utrykningskjøretøyer.
- c) Felt GG skal være sikret med bom mot fortau i Fosseveien.

3.2.5 Annen veggrunn - grøntareal (AVG)

- a) Området merket o_AVG er avsatt til offentlig annen veggrunn – grøntareal.
- b) Arealet kan benyttes til teknisk infrastruktur, snøopplag o.l.
- c) Repos for trapper i felt BB1 tillates etablert i felt o_AVG.

3.2.6 Samferdselsanlegg eller teknisk infrastruktur kombinert med andre angitte hovedformål (SAA)

- a) Området merket SAA er avsatt til offentlig annen veggrunn – grøntareal og kjøreramper til bebyggelsen på felt BB1. Innenfor formålet tillates det etablert kjøreramper til bebyggelsen på BB1 med en bredde opp til 7 meter. Område som benyttet til kjørerampe tillates fradelt og sammenføyet med eiendommen innenfor formålet BB1. For området som ikke benyttes til kjørerampe gjelder bestemmelsen under punkt 3.2.5.

3.3 GRØNNSTRUKTUR (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Blågrønnstruktur (BG1-2)

- a) Opprinnelig vegetasjon skal ivaretas.
- b) Det tillates skjøtsel av skog.
- c) Berørt areal ifm. grunnarbeider til støttemurer og/eller trapp, jf. bestemmelse 2.c, skal vekstjordlag tilbakeføres og beplantes med stedegne trær og planter.

3.3.2 Turveg (TV)

- a) Området merket TV er avsatt til offentlig turveg.
- b) Det skal etableres forbindelse mellom LEK3 og TV.
- c) TV tillates justert innenfor BG1-2 for bedring av stigningsforhold.

3.3.3 Vegetasjonsskjerm (VS)

- a. Området merket VS er avsatt til vegetasjonsskjerm.
- b. Området skal opparbeides slik at det reduserer den visuelle effekten av muren og ny bebyggelse i felt BB1. Det skal beplantet med stedegne trær.
- c. Etter opparbeidelse kan det kun drives skjøtsel innenfor formålet.

4 Bestemmelser til hensynssoner

4.1 Hensynssoner (§ 12-6)

4.1.1 Andre sikringssoner (H190)

- a) Området er avsatt til hensynssone for kommunale vann- og avløpsledninger.
- b) Sikringssonen har en bredde på 12 meter.
- c) Det kan ikke gjøres tiltak innenfor hensynssonen før det er avklart med ledningseier.

5 Bestemmelser til hensynssoner

5.1 Bestemmelsesområder (§ 12-7)

5.1.1 Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (#2)

- a) Innenfor #2 tillates det etablert fylling for GG.
- b) Eksisterende vekstjordlag skal tilbakeføres på fylling.
- c) Fylling skal beplantes med stedegne trær og planter.

5.1.2 Midlertidig bygge og anleggsområde (MA1-2)

- a) Det tillates etablert vann og overvannsledning innenfor MA1.
- b) Det tillates etablert midlertidig anleggsvei innenfor MA2.
- c) Arealet skal tilbakeføres etter endt anleggsvirksomhet og beplantes med stedegne trær og planter.
- d) Det tillates etablert tursti innenfor MA1. Sti skal opparbeides med egnet dekke. Skråninger og skjæringer skal tilsås.
- e) Bekker innenfor området må hensyntas særskilt. Bekker tillates ikke lagt i rør.

6 Rekkefølgebestemmelser

6.1 Før rammetillatelse /ett-trinnstillatelse

- a) Søknad om rammetillatelse/ett-trinnstillatelse for ny bebyggelse skal vedlegges situasjonsplan i målestokk 1:200, eller annen hensiktsmessig målestokk. Situasjonsplanen skal vise:
 - bebyggelsens plassering
 - bilparkering
 - sykkelparkering

- adkomst
 - renovasjon
- b) Søknad om rammetillatelse/ett-trinnstillatelse skal vedlegges utomhusplan/landskapsplan. Landskapsplanen skal vise/inneholde:

- kotehøyder
- lekeapparater og øvrig opparbeidelse av arealer for lek
- møblering av uterom
- oppholdssoner
- beplantning
- eventuelle murer
- gangstier
- blågrønn struktur og områder for overvannshåndtering
- belysning
- fast dekke og sådde arealer

Det skal legges til rette for ivaretagelse av biologisk mangfold blant annet gjennom beplantning av pollinerende vekster.

Utomhusanlegget skal gis god utforming med høy kvalitet.

Planen skal vise hvordan universell utforming er ivare tatt og sammenhengen med tilstøtende offentlig areal.

- c) Før rammetillatelse/ett-trinns tillatelse gis, skal VAO-plan være godkjent av Narvik Vann og Veg og park.
- d) I forbindelse med rammesøknad skal det i beskrivelsen av tiltaket redegjøres særskilt for bebyggelsens arkitektur, herunder bebyggelsens form, fasadenes utforming og valg av fasademateriale, fargesetting og lysbruk.
- e) Før rammetillatelse/ett-trinnstillatelse kan gis skal tekniske planer for de offentlige kommunale vegene, inkl. sideanlegg som er innenfor planområdet eller som er direkte berørt av planendringen være godkjent av Veg og park. Tekniske planer skal også vise løsninger for trapper, repos i felt AVG mellom fortau og trapper, atkomst, parkering og renovasjon. Løsninger for renovasjon skal godkjennes av renovasjonsselskapet/-myndigheten i tillegg til Veg og park.
- f) Før rammetillatelse/ett-trinnstillatelse kan gis for ny bebyggelse skal løsninger for rednings- og slokkeinnsats være avklart med Ofoten Brann IKS.
- g) Før rammetillatelse/ett-trinnstillatelse kan gis skal detaljplan for beskyttelse av omgivelsene være skriftlig godkjent. Planen skal redegjøre for hvem som er ansvarlig for informasjon og henvendelser, samordningsmøter, driftsopplegg i ulike faser, driftstider, skjerming av byggeplass, skiltplaner, massetransport, transport til og fra området, riggområde, trafiksikkerhet for gående og syklende, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, renhold og støvdemping. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.
- h) Søknad om rammetillatelse/ett-trinnstillatelse skal vedlegges støyfaglig utredning. For tiltak med støyømfintlig formål skal det følge støyfaglig dokumentasjon på at kravene til støynivå er oppfylt, både i fasader og på uteareal for bebyggelse.
- i) Før rammetillatelse/ett-trinnstillatelse kan gis skal det være utarbeidet belysningsplan for LEK og områder for lek ved inngang av fagperson med relevant kompetanse. Planen skal godkjennes av kommunen ved Veg og park. Planen skal inneholde:
- Kort beskrivelse av prosjektet.
 - Beskrivelse av type belysning.
 - Beskrivelse og bilde av valgte armaturer.
 - Belysningsdiagram.

- Beskrivelse/illustrasjon av hva man ønsker å oppnå ved plassering og valg av armaturer og lyskilder.
- j) Før rammetillatelse/ ett-trinnstillatelse kan gis skal det være utarbeidet plan for massehåndtering.
- k) Før rammetillatelse/ ett-trinnstillatelse kan gis skal det være utarbeidet en beplantningsplan for område avsatt til vegetasjonsskjerm. Beplantningsplanen skal være utarbeidet av fagperson.
- l) Ved etappevis utbygging skal søknad om rammetillatelse/ ett-trinnstillatelse ivareta krav til parkering, MUA og Lek ved inngang i henhold til antall boenheter. Minimum 1500 m² av nærlekeplass skal være opparbeidet fra boenhet 1 til 100. Resterende areal til lek skal være opparbeidet fra boenhet 101 - 130.

6.2 Før igangsettingstillatelse

- a) Før igangsettingstillatelse gis skal utendørs og innendørs støyforhold dokumenteres.
- b) Før igangsettingstillatelse gis skal detaljplaner for VAO være godkjent av Narvik Vann.
- c) Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det fremlegges dokumentasjon, som vedtekter eller tinglyst erklæring, som sikrer at bildelingsplassene driftes og forvaltes som en operativ tjeneste for beboerne.

6.3 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 det være tilrettelagt for elbillader for minimum 50 % av parkeringsplassene.
- c) Før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse kan gis skal løsning for renovasjon være operativ.
- d) Før ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse kan gis skal arealer for uteopphold og lek være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan/landskapsplan.
- e) Før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse kan gis skal GG være opparbeidet.
- f) Før ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse kan gis skal fortau o_FO være opparbeidet i henhold til tekniske planer.
- g) Før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse kan gis skal ferdigmelding for vann og avløp være godkjent.
- h) Før ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse kan gis skal fyllinger være tilsådde og beplantet.
- i) Før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse kan gis skal TV være utbedret med egnet dekke. Stien skal etableres med jevnt dekke som sikrer god fremkommelighet, drenering og motstandsdyktig mot erosjon.
- j) Ved opparbeidelse av bildelingsordning skal det før det gis ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse være tilrettelagt for det antall bildelingsplasser som er omsøkt. Bildelingsplassene skal være ferdig opparbeidet og skiltet.
- k) Før ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse kan gis skal området avsatt til formålet vegetasjonsskjerm være beplantet ihht beplantingsplan.
- l) Ved bruk av bildelingsordning skal det før det gis brukstillatelse/ midlertidig brukstillatelse dokumenteres at det er utarbeidet driftsplan for de etablerte bildelingsordningene.

7 Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

- a) Utomhusplan datert 27.03.2026 skal ligge til grunn for utforming av uteoppholdsareal, Lek og arealer for Lek ved inngang.