



Detaljregulering for Alpinveien 1

Reguleringsbestemmelser

PlanID: 2019011

Saksnummer: 092/25

1. Planens hensikt

Formålet med planen er å legge til rette til for boliger med tilhørende anlegg og lekeplasser.

2. Bestemmelser til arealformål

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

2.1.1 Fellesbestemmelser

- a) Der hvor ikke annet er vist i plankart ligger byggegrensen i formålsgrensen.
- b) Minste uteoppholdsareal, MUA, skal være iht. gjeldende overordnet planverk.
- c) Krav til bil- og sykkelparkering skal løses i henhold til gjeldende parkeringsbestemmelsene for Narvik kommune.
- d) Det skal etableres ladding for elbil i henhold til gjeldende bestemmelser i kommuneplanens arealdel for Narvik.
- e) Det skal etableres leke- og uteoppholdsareal i henhold til gjeldende bestemmelser i kommuneplanens arealdel for Narvik kommune. Det tillates avvik fra krav om at 50% av lekearealet skal ha direkte sollys kl.15:00 ved vårjevndøgn. Nærlekeplass tillates etablert over parkeringsanlegg. Nærlekeplass skal være tilgjengelig for allmenheten.
- f) 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.
- g) Arealer for lekeplasser og MUA for BB tillates sett i sammenheng.
- h) 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.
- i) Innenfor frisikttlinjen kan det ikke føres opp forstøtningsmurer eller andre anlegg, eller plantes vegetasjon som er eller blir høyere enn 0,5 meter over hovedvegens nivå. Enkeltstående stolper eller lignende kan godtas.
- j) Det skal etableres gangatkomst fra Skistua til gang- og sykkelveg i nordvest som skal være universelt utformet.

2.1.2 Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (BB)

- a) Innenfor arealformålet tillates oppført boligblokker med totalt inntil 90 boenheter. Service, tjenesteytelse og omsorg tillates innenfor formålet. Det tillates trinnvis utbygging.
- b) Tillatt bebygd areal %-BYA=50 %.
- c) Maksimal tillatt gesimshøyde er kote + 141,5 og kote +126.5 for BB. Skille mellom tillatt gesimshøyde er vist i plankartet med linjesymbol regulert høydekurve. I tillegg tillates to stykk påbygg med heishus og trapp, samt tekniske installasjoner etablert på tak inntil 3,5 meter høyere enn angitt maksimumshøyde. Tillatt BRA per påbygg er inntil 39 m2. Lufteør for avløp tillates ført 2,5 meter over hovedtak og kan kasses inn.
- d) 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.
- e) Takterrasse tillates etablert på hovedtak. I forbindelse med takterrasse tillates det etablert frittliggende bod og vinterhage inntil 3.5 meter høyere enn angitt maksimumshøyde. Påbygg skal ligge minimum 2 meter inntrukket fra gesims på del av BB mot Skistua barnehage. Tillatt BRA er totalt 50 m2. På takterrassen tillates etablert rekkverk i høyde 1,4 meter. Der rekkverket også skal fungere som støytiltak tillates etablert høyde 1.8 meter. Rekkverket skal ha en åpen, transparent og luftig karakter (glass el. lignende) slik at elementet ikke visuelt og arkitektonisk oppfattes som en del av fasadelivet.
- f) Inntil 10 m2 av ikke overbygd del av terrasser/balkong kan regnes som uteoppholdsareal pr. boenhet. Terrasse/balkong kan innglasses, men skal kunne åpnes.
- g) Det tillates etablert parkering i underetasje og som overflateparkering.
- h) Fordrøynings- og infiltrasjonsløsninger for overvann tillates etablert innenfor området.
- i) Frittstående anlegg for felles overbygd sykkelparkering, avfallsanlegg osv. tillates etablert innenfor formålet.
- j) Alle leiligheter skal være gjennomgående og ha tilgang til stille side med lydnivå under grenseverdi $L_{den} \leq 55$ dB som angitt i retningslinje T-1442/2021.
For 4-roms leiligheter skal halvparten av oppholdsrom og minst ett soverom ha tilgang til stille side.
For 2- og 3-roms leiligheter kan soverom legges mot dempet fasade (lydnivå $L_{den} \leq 55$ dB).
Alle boenheter skal ha tilgang til private eller felles uteoppholdsareal med lydnivå under anbefalt grenseverdi $L_{den} \leq 55$ dB.
Det skal anlegges støyskjerm på takterrasse for å sikre tilfredsstillende lydnivå $L_{den} \leq 55$ dB på felles uteoppholdsareal på tak. Krav til støyskjerm kan fravikes dersom det dokumenteres ved søknad om rammetillatelse at krav til støynivå på utendørs oppholdsareal er tilfredsstillt.
- k) Det tillates etablering av solcellepanel på tak.
- l) Det tillates etablering av grønne tak.
- m) Renovasjon skal løses innenfor formålet.
- n) Lek tillates etablert innenfor formålet.
- o) Følgende avbøtende tiltak aksepteres for å sikre dempet fasade:
 - Full innglassing av svalganger mot sørøst (Skistua).
 - Delvis innglassing eller tette rekkverk for svalgang mot sørvestAvbøtende tiltak for å dempe støy på fasade skal tilpasses fasadeuttrykket.

2.1.3 Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (BAA)

- a) Arealet er satt av til felles lekeplass og parkering for BB.
- b) Lekeplass er en del av arealet avsatt til nærlekeplass, lek ved inngang og MUA for BB.
- c) Tillatt bebygd areal %-BYA=100 %.
- d) Maksimal tillatt gesimshøyde er kote + 126.5 for BAA.
- e) Lekeplass tillates etablert på taket til parkeringsanlegget.
- f) Lekeplassen skal opparbeides i henhold til kvalitetskrav nedfelt i gjeldende bestemmelser iht. overordnet planverk.
- g) 1500 m² av lekeplass skal opparbeides som nærlekeplass.
- h) Minimum 50% av arealet skal ha vekstlag.
- i) Utforming av lekeplassen skal sikre god adkomst og bruksmuligheter for alle brukergrupper.
- j) Minst to lekeapparat skal være universelt utformet.
- k) Det skal etableres tilfredsstillende belysning. Belysningen skal ikke være til sjenanse for nabobebyggelse.
- l) Arealet skal ha støynivå L_{den} 55 dB eller lavere.

2.1.4 Lekeplass (LEK)

- a) Arealet er satt av til felles lekeplass for BB.
- b) Lekeplass er en del av arealet avsatt til nærlekeplass, lek ved inngang og MUA for BB.
- c) Det skal etableres tilfredsstillende belysning. Belysningen skal ikke være til sjenanse for nabobebyggelse.
- d) Det skal etableres grønnstruktur/beplantning innenfor formålet.
- e) Arealet skal ha støynivå L_{den} 55 dB eller lavere.

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

2.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- a) Atkomst er angitt med atkomstpil. Atkomst er ikke detaljprosjektert, og kan justeres i forbindelse med byggesøknad.
- b) Tiltak innenfor samferdselsanlegg avsatt til offentlig formål må avklares med vegmyndighet.

2.2.2 Kjøreveg (KV 1-2)

- a) Området merket KV 1 er avsatt til kommunal veg.
- b) Området merket KV 2 er privat atkomst til BB og BAA

2.2.3 Fortau (FO1-3)

- a) Området merket FO 1-3 er offentlig og skal benyttes til fortau.
- b) FO 2-3 skal opparbeides i bredde 3,0 meter og være dimensjonert for maskinell drift og vedlikehold. Tilknytningen skal ha asfaltdekke, kantstein av lys grå granitt, 12 x 30 cm med fas 2 x 2 cm og visflate 15-18 cm.

2.2.4 Gang og sykkelveg (GS)

- a) Området merket GS er offentlig og skal benyttes til gang- og sykkelveg.

2.2.5 Annen veggrunn – grønnstruktur (AVG 1-2)

- a) Området merket med AVG 1 er offentlig.
- b) Området merket med AVG 2 er privat.
- c) Arealet kan benyttes til teknisk infrastruktur, snøopplag o.l.
- d) Ev. skråninger skal revegeteres.
- e) Støyskjerm tillates etablert innenfor formålet. Støyskjerm kan ikke plasseres uten søknad til Veg og park.

2.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

2.3.1 Vegetasjonsskjerm (VS 1-2)

- a) Vegetasjonsskjermen VS1 skal være et visuelt skille mellom BB og KV1.
- b) Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares, men tillates tynnet. Skjøtsel og vedlikehold tillates.
- c) Støyskjerm tillates etablert innenfor formålet.

3. Rekkefølgebestemmelser

3.1 Før rammetillatelse /ett-trinnstillatelse

- a) Søknad om rammetillatelse/ett-trinnstillatelse for ny bebyggelse skal vedlegges utomhusplan i målestokk 1:200, eller annen hensiktsmessig målestokk.
 - b) Utomhusplanen skal vise:
 - bebyggelsens plassering
 - adkomst
 - uteoppholdsarealer med lekeapparater, sittegrupper, beplantning etc.
 - belysning

Arealer for lek skal prosjekteres av fagperson med relevant kompetanse, og godkjennes av kommunen før ramme-/ett-trinnstillatelse kan gis.
 - c) Før rammetillatelse/ett-trinnstillatelse kan gis skal VAO-plan være godkjent av Narvik Vann og Veg og Park.
 - d) Før rammetillatelse/ett-trinnstillatelse kan gis for ny bebyggelse skal løsninger for rednings- og slokkeinnsats være avklart med Ofoten Brann IKS.
 - e) Før rammetillatelse/ett-trinnstillatelse kan gis skal det være utarbeidet belysningsplan av fagperson med relevant kompetanse. Planen skal godkjennes av kommunen. Planen skal inneholde:
 - Kort beskrivelse av prosjektet (bygningen, lekeareal og uteareal på tak).
 - Beskrivelse av type belysning (fasadebelysning, effektbelysning, belysning på lekeareal).
 - Beskrivelse og bilde av valgte armaturer.
 - Belysningsdiagram skal vises for LEK.
 - Beskrivelse/illustrasjon av hva man ønsker å oppnå ved plassering og valg av armaturer og lyskilder på LEK.
 - f) Før rammetillatelse/ett-trinnstillatelse kan gis skal det 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.
-

- g) Før rammetillatelse/ett-trinnstillatelse skal det fremlegges en detaljert støyfaglig vurdering.

3.2 Før igangsettingstillatelse

- a) Før igangsettingstillatelse kan gis skal plassering av renovasjonsanlegg avklares med renovasjonselskapet.
- b) Behovet for etablering av brannvannuttak i planområdet vurderes i samråd med Ofoten Brann IKT, og dokumenteres ved søknad om igangsetting. Tilrettelegging for brannvesen må være tilfredsstillende ivarettatt i henhold til byggeteknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer vedrørende tilrettelegging for rednings- og slökkemannskaper.
- c) Før igangsettingstillatelse kan gis skal utendørs og innendørs støyforhold og eventuelle avbøtende tiltak dokumenteres dersom støykrav i T-1442 ikke kan overholdes.
- d) Før igangsettingstillatelse kan gis skal detaljplan for beskyttelse av omgivelsene skal 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.
- e) Før igangsettingstillatelse gis skal detaljert VAO-plan være godkjent av Narvik Vann og Veg og Park.

3.3 Før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

- a) Før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse kan gis skal lek ved inngang og nærlekeplass være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.
- b) Før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse kan gis skal parkering og sykkelparkering være opparbeidet.
- c) Før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse kan gis skal støytiltak være ferdigstilt.
- d) Før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse kan gis skal o_FO2 og o_FO3 være ferdigstilt.
- e) Før ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse kan gis skal tekniske planer for offentlige samferdselsanlegg være gjennomført.
- f) *Før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse kan gis skal ferdigmelding for VA-anlegg være godkjent*

3.4 Rekkefølge i tid

- a) Gangfelt i forbindelse med o_FO2 skal etableres over Skistua dersom det gjøres skiltvedtak av vegeier.