

## Detaljregulering for Tore Hunds gate 43-47

---

Reguleringsbestemmelser

PlanID: 2018004

Saksnummer: 100/26

### 1. Planens hensikt

---

Formålet med planen er å legge 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) Det regulerte området er vist med plangrense på plankart med ID 2018004. Planen erstatte deler av reguleringsplan for del av reguleringsplan for Tore Hunds gate 34 plan ID 2016006.
- c) Innenfor frisisiktlinje tillates ikke sikthindringer høyere enn 0,5 meter. Enkeltstående lysmaster, trafikkskilt, stolper og lignende kan stå innenfor frisisiktlinjen forutsatt at de er plassert slik at de ikke hindrer sikten vesentlig.

### 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.
- b) For uteområdene gjelder krav til universell utforming fastsatt i Byggeteknisk forskrift (TEK).
- c) Renovasjon skal ikke løses på offentlig vegareal.

##### 3.1.2 Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (BB1)

- a) Arealet er satt av til boligblokk.
- b) Det tillates etablert 5 stk. leiligheter.
- c) Maksimal tillatt gesimshøyde er angitt i plankartet.
- d) Tillatt bebygd areal %-BYA=100%.
- e) Minste uteoppholdsareal, MUA, og lek skal dekkes i henhold til krav i kommuneplanens arealdel.
- f) Det skal etableres minimum 0,5 - maksimum 1,25 parkeringsplasser pr. boenhet.

- g) Det skal etableres minimum 2 stk. sykkelplasser pr. boenhet. Renovasjon skal ivaretas innenfor formålet.
- h) Takterrasser tillates etablert fra 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 transparent karakter
- i) Heishus og takoppbygg for ventilasjon kan være inntil 3,5 m høyere enn de angitte høyder i plankartet. Takoppbygg kan til sammen være maksimum 50 m<sup>2</sup>.

### 3.1.3 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (BB2)

- a) Arealet er satt av til boligblokk.
- b) Det tillates maksimalt etablert 36 stk. leiligheter.
- c) Eksisterende bygninger innenfor området tillates revet.
- d) Maksimal tillatt gesimshøyde er angitt i plankartet. Mindre bygningselementer som pipe, inn-/utkast for ventilasjon, samt topp heissjakt tillates å overstige angitt takhøyde med høyde 1,5 meter over angitt byggehøyde og inntil 30 m<sup>2</sup>. Takterrasse tillates etablert over 4. etasje. Det tillates montert rekkverk i høyde 1,2 m på takterrasse. Rekkverket må være tilbaketrukket ca. 30 cm på gesims og ha en transparent karakter.
- e) Tillatt bebygd areal %-BYA=100%.
- f) Alle leiligheter skal ha tilgang til stille side med lydnivå under grenseverdi Lden ≤ 55 dB som angitt i retningslinje T-1442/2021. Alle boenheter skal ha tilgang til private eller felles uteoppholdsareal med lydnivå under anbefalt grenseverdi Lden ≤ 55 dB.
- g) Ny bebyggelse skal utformes slik at det skapes god arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til omgivelsene. Tiltaket skal prosjekteres av foretak som har sentral godkjenning i tiltaksklasse 3 for arkitektur.
- h) Det skal etableres minimum 0,5 og maksimum 1,25 parkeringsplasser per boenhet.

Av det totale antallet parkeringsplasser kan inntil 2 plasser reserveres og tilrettelegges for en organisert bildelingsordning. Disse plassene medregnes i det totale antallet plasser som kreves for å oppfylle minimumskravet. Etablering av bildelingsordning gir ikke adgang til ytterligere reduksjon av det fastsatte minimumskravet til parkering.

Parkeringsplassene for bildeling skal plasseres sentralt, være universelt utformet og lett tilgjengelig for beboerne. Plassene skal være ferdig opparbeidet med ladepunkt for elbil, merket og skiltet før det gis brukstillatelse for boligene.

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.

Plass avsatt til bildeling skal ha etablert ladeinfrastruktur for elbil.

- i) Det skal etableres minimum 2 stk. sykkelplasser pr. boenhet. Sykkelparkering skal være under tak.
- j) Minste uteoppholdsareal, MUA skal være minimum 10 m<sup>2</sup> pr. boenhet. Lokk, takterrasser og inntil 10 m<sup>2</sup> av ikke overbygd balkong pr. boenhet kan medregnes som uteoppholdsareal. Minimum 300 m<sup>2</sup> av uteoppholdsarealet på lokk/takterrasse skal opparbeides til Lek ved inngang. Prinsipper for universell utforming skal ligge til grunn ved utforming av arealene.
- k) Det tillates etablert parkeringskjeller.

### 3.1.4 Boligbebyggelse (B)

- a) Arealet er satt av til bolig.
- b) Eksisterende bebyggelse tillates ikke revet.
- c) Tillatt bebygd areal %-BYA=100%.
- d) Maks mønehøyde + 79.5 og maks gesimshøyde +75

### 3.1.5 Gårdsplass (GPL)

- a) Gårdsplass skal være felles for gnr./bnr. 40/135, Brannbakken 4.

### 3.1.6 Renovasjonsanlegg (RA)

- a) Renovasjonsanlegget skal være felles for gnr./bnr. 40/92 Tore Hunds gate 34 og BB2.

### 3.1.7 Øvrig kommunalteknisk anlegg (ØK)

- a) Arealet er avsatt til kommunalteknisk anlegg.

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

### 3.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- a) Atkomst er angitt med atkomstpil.
- b) Avkjørsler skal ha en maksimal bredde på 5,0 m og ha gode siktforhold.
- c) Atkomstpil kan justeres 3 meter i hver retning forbindelse med detaljprosjektering.
- d) Det er kun vegeier som kan utføre tiltak i annen veggrunn og øvrig vegareal, både på og under bakken.

### 3.2.2 Veg (KV 1-2)

- a) Områder merket o\_KV 1-2 er avsatt til kommunal veg.
- b) Veggrunn innenfor reguleringsområdet opparbeides i henhold til gjeldende vegnormaler.

### 3.2.3 Fortau (FO)

- a) Området merket o\_FO er offentlig formål og skal benyttes til fortau.
- b) Fortau skal føres gjennom avkjørsel nedsenket (vis 2 cm).
- c) Fri høyde over fortau skal være minimum 3,5 meter.
- d) Ved etablering eller reetablering av kantstein skal det benyttes lys grå granitt 12x30 cm med fas 2x2 cm.

### 3.2.4 Annen veggrunn – teknisk anlegg (AVT)

- a) Området merket o\_AVT er avsatt til kommunal annen veggrunn – teknisk anlegg

### 3.2.5 Annen veggrunn - grøntareal (AVG)

- a) Området merket o\_AVG er avsatt til kommune annen veggrunn - grøntareal

## 4. Bestemmelser til hensynssoner

---

### 4.1 4.1 Hensynssoner (§ 12-6)

#### 4.1.1 Bevaring kulturmiljø (H570)

- a) 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.

- b) 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.

## 5. Rekkefølgebestemmelser

---

### 5.1 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
  - atkomst
  - renovasjon
- b) Søknad om rammetillatelse/ett-trinnstillatelse for ny bebyggelse skal vedlegges utomhusplan som viser plassering av atkomst, bygninger, hovedinnganger, bil- og sykkelparkering, renovasjon, beplantning, lekeapparater og møblering. Utomhusanlegget skal gis god utforming og kvalitet.
- c) Før rammetillatelse/ett-trinns tillatelse gis, skal overordnet 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 atkomst, gatevarme, parkering og renovasjon. Løsninger for renovasjon skal godkjennes av renovasjonsselskapet/-myndigheten i tillegg til Veg og park.
- f) 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.
- g) Endringer vedrørende utforming og tiltak på formål B skal være godkjent av kulturminnemyndighetene.
- h) 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.

### 5.2 Før igangsettingstillatelse

- a) Før igangsettingstillatelse kan gis skal utendørs og innendørs støyforhold dokumenteres.
- b) Før igangsettingstillatelse kan gis skal detaljplaner for VAO være godkjent av Narvik Vann og Veg og Park.
- c) Før igangsettingstillatelse kan gis for BB2 skal det være inngått avtale med Narvik kommune vedrørende opprusting av lekeplass i Håreks gate, gnr/bnr. 40/965. Avtalen skal redegjøre for tiltakshavers forholdsmessige bidrag til lekeplassen.

### 5.3 Før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

- a) Før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse kan gis skal parkering og sykkelparkering være opparbeidet. Det skal dokumenteres at eventuell bildelingsordning er operativ dersom slik ordning skal benyttes.
- b) Før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse kan gis skal det være tilrettelagt for elbilladder for minimum 20 % av parkeringsplassene.
- c) Før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse kan gis skal løsning for renovasjon være operativ.
- d) Før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse kan gis for henholdsvis BB1 og BB2 skal Lek ved inngang være ferdigstilt i henhold til godkjent utomhusplan. Dersom ferdigstilling skjer på vinter kan endelig ferdig opparbeidelse av utomhusanlegg ferdigstilles ved første barmarkssesong og senest innen 1. august.
- e) Før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for BB2 kan gis skal fortau, o\_FO, og offentlig trafikkareal som berøres av tiltaket være opparbeidet iht. tekniske planer.
- f) Før det gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse skal ferdigmelding for vann og avløp være godkjent.
- g) Før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse kan gis for BB2 skal det være etablert gatevarme i innkjøring til garasjeanlegg, samt i del av fortau langs Brannbakken i henhold til tekniske planer.
- h) Før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse kan gis skal oppfyllelse av utbyggingsavtale som gjelder opprusting av lekeplass i Håreks gate, gnr/bnr. 40/965 være slutført.

## 6. Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

---

- a) Prinsippene i Landskapsplan L10-1 og L10-2 datert 04.06.25 skal ligge til grunn for utforming av uteoppholdsareal og arealer for Lek ved inngang.
- b) Illustrasjonsplan/situasjonsplan 10.03.2020, BOARCH arkitekter AS, skal ligge til grunn for utforming av o\_FO i krysset Tore Hunds gate og Diagonalgata.