

Detaljregulering for hotell i Kvartal 14

Reguleringsbestemmelser

PlanID 2026003

Saksnummer: 25/4583

1. Planens hensikt

Formålet med planen er å legge til rette for videre utvikling av eksisterende kjøpesenter og etablering av ny bebyggelse hvor det tillates etablert forretning, hotell, kontor, tjenesteyting og bevertning med tilhørende funksjoner, samferdselsanlegg og grønnstruktur.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner skal arbeidet øyeblikkelig stanses og kulturminnemyndighet varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 (kulturminneloven) §8.

2.2 Universell utforming

Nye offentlige veier og gater skal utformes i henhold til prinsipper i Statens vegvesens håndbok V129. Prinsipper for universell utforming i plan- og bygningsloven og teknisk forskrift skal legges til grunn ved utforming av nye tiltak så fremst det er praktisk og teknisk mulig.

2.3 Terreng og beplantning

Terrenginngrep skal avgrenses til det som er nødvendig for gjennomføring av tiltak etter planen. Skjæringer, fyllinger, skråninger, murer og andre terrengtilpasninger skal gis en helhetlig utforming og tilpasses tilgrensende terreng og utearealer.

2.4 Overvannshåndtering

- a) Overvann håndteres lokalt i samsvar med kommunal norm for overvannshåndtering.
- b) Eksisterende flomveier og avrenningsmønster skal ivaretas.

2.5 Offentlig veg og kjøreveg

- a) Vegarealer skal opparbeides med bredder, friskt og teknisk standard i samsvar med plankartet.

- b) Det er kun vegeier som kan utføre tiltak i offentlig regulerte samferdselsformål, både på og under bakken.
- c) Avkjørsler er vist med avkjørselspil i plankartet.

2.6 Byggegrenser

Byggegrense vises i plankart. Der det ikke er vist byggegrense i plankart, er byggegrenser og formålsgrenser sammenfallende. Bygninger kan likevel oppføres på tvers av formålsgrensen mellom SF1 og SF2. Maksimal byggehøyde innenfor den enkelte del av bygget skal ikke overstige den regulerte byggehøyden som er angitt i plankartet.

2.7 Eierform

Eierform kommer frem av plankartet. De er angitt med liten bokstav:

o=offentlige formål

f=fellesareal

Formål uten angivelse er private.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Felles bestemmelser for sentrumsformål (SF1-2)

- a) Ved søknad om rammetillatelse skal det følge utomhusplan for hele planområdet. Utomhusplanen skal være målsatt og vise eksisterende og planlagt situasjon. Planen skal vise følgende forhold:
 - ny og eksisterende bebyggelses plassering
 - gangforbindelser, atkomster, avkjørsler, kjøremønster og sammenheng mot tiliggende fortau og offentlige gangarealer, parkering for bil, motorsykel, sykkel og andre relevante transportmidler
 - terrengbearbeiding, eksisterende og planlagte kotehøyder, fallforhold, murer, trapper og ramper.
 - materialbruk og dekker på utearealer, inkludert fast dekke, grus og vegetasjonsflater
 - grøntarealer, parkarealer, beplantning, blågrønne/grønne tak og andre blågrønne løsninger, herunder hvordan parkarealer skal ivaretas og opparbeides
 - prinsipper for lokal overvannshåndtering, avrenning og eventuell fordrøyning.
 - belysning, møblering og opparbeidelse av takterrasse, hovedinngang og øvrige utearealer
 - plassering og utforming av avfallsløsning inkludert oppstillingsplasser/manøvreringsareal
 - løsning for varelevering og varemottak, inkludert oppstillings- og manøvreringsareal
 - brannoppstillingsplasser og atkomst for utrykningskjøretøy

- snøopplag
 - Takterrasse, inngangsområde og øvrige uteoppholdsarealer med møblering, vegetasjon og belysning.
- b) Regulerte byggehøyder er angitt som Ok_tak i plankartet. Dette er øvre kote for hovedtak/øverste bygningsvolum inkludert tekniske installasjoner, trapp/heisoppbygg, ventilasjonsanlegg o.l. Grønne tak, blågrønne tak, takhage med gress, busker, dekker i form av tre, stein eller lignende, møblering og oppholdssoner, vegetasjonsoppbygning og nødvendige rekkverk kan etableres over maksimale høyder som vist på plankartet. Rekkverk skal være tilbaketrukket minimum 30 cm på gesims og ha en transparent karakter.
- c) Det tillates etablert grønne og blågrønne tak innenfor området.
- d) Det tillates etablert trafo/nettstasjon innenfor formålet.
- e) Tillatt utnyttelse i %-BYA fremgår av plankartet.

3.1.2 Sentrumsformål (SF 1)

- a) Innenfor formålet tillates etablert forretning, parkering, tjenesteyting, kontor og bevertning.
- b) Det tillates påbygg på tak med inntil BRA 499 m². Fiktive plan skal ikke medregnes i BRA.
- c) Det tillates etablert parkeringshus med innkjøring fra Kongens gate og utkjørsel i Dronningens gate opp til kote 61,2.

3.1.3 Sentrumsformål (SF 2)

- a) Innenfor formålet tillates etablert forretning, tjenesteyting, kontor, hotell/overnatting og bevertning.
- b) Formålet tillates bebygd inntil BRA 14500 m². Fiktive plan skal ikke medregnes i BRA.
- c) Fasadene skal gis en helhetlig og variert utforming. Det skal benyttes hovedmaterialer som betong, metall, tegl, stein, fliser eller tre. Fargesetting skal være i rødbrune toner, i tråd med prinsippene i fargepaletten vist i tegningsnummer L-10-70-03. Fasadene skal utformes med en tydelig tredeling bestående av base, midtparti og topp. Materialbruk, relieff, dybdevirkning, vindusomramming eller annen fasadebearbeiding skal understøtte tredelingen og bidra til rytme og variasjon i fasaden.
- d) Takterrasse og areal foran hovedinngang skal opparbeides i samsvar med godkjent utomhusplan. Arealene skal gis en helhetlig utforming med fast dekke, vegetasjon, møblering og belysning tilpasset arealenes funksjon. Takterrassen skal tilrettelegges for opphold med sittemuligheter, eventuell skjerming mot vind og beplantning. Areal foran hovedinngang skal utformes som et tydelig, universelt utformet og attraktivt ankomstområde med god lesbarhet, belysning og sammenheng med tiliggende gangarealer.

- e) Fasaden skal utformes med tydelig volumoppdeling og variasjon i høyder, slik at bebyggelsen brytes ned i mindre enheter og gis en nedtrapping mot Dronningens gate i henhold til prinsippene i tegningsnummer L-10-70-03.
- f) Fasader på plan 1 mot offentlig gate- og byrom skal ha en aktiv utforming med inngangspartier, vindusflater og publikumsrettede funksjoner. Fasadene skal bidra til aktivitet og visuell kontakt mellom bygning og byrom. Helfrostring eller annen permanent tildekking som hindrer innsyn gjennom glassfasader tillates ikke. Kravet gjelder ikke for de deler av fasaden som er nødvendige for varelevering, varemottak, inn- og utkjøring eller tekniske funksjoner. Disse fasadepartiene skal gis en helhetlig arkitektonisk utforming og tilpasses bygningens øvrige fasadeuttrykk.

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

3.2.1 Kjøreveg (KV1-4)

KV1 utgjør kommunal veg, Dronningens gate.

KV2 utgjør kommunal veg, Nedre Jernbanegate.

KV3 utgjør kommunal veg, Håreks gate.

KV4 utgjør kommunal adkomstveg til Gbnr. 40/416.

Veiene skal opparbeides som vist i plankartet. Det tillates etablert fotgjengerfelt over formålene.

3.2.2 Fortau (FO1-6)

- a) Fortau skal opparbeides som vist på plankartet.
- b) Fortau skal ha fast dekke.
- c) Fortau skal være tydelig avgrenset mot kjørebane og vareleveringsareal ved FO3.
- d) Det tillates avkjørsel over FO3 til varelevering/varemottak ved kjøpesenter/hotell. Utførelse skal godkjennes av vegeier.
- e) Fri høyde over fortau skal være minimum 3,5 meter.
- f) Fortau gjennom avkjørsel skal utformes med nedsenket kantstein og universell utforming i henhold til godkjent teknisk plan.
- g) Ved etablering eller reetablering av kantstein skal det benyttes granitt eller tilsvarende varig materiale, med dimensjon og utførelse fastsatt i godkjent teknisk plan.
- h) Eksisterende flomsone må ivaretas ved etablering av FO1.
- i) Det skal være oppvarmet fortau på FO3.

3.2.3 Annen veggrunn - tekniske anlegg (AVT_1-4)

Arealet er avsatt til annen veggrunn – teknisk anlegg.

3.2.4 Veg (V)

Arealet skal benyttes til korttids-stopp for av- og påstigning. Parkering er ikke tillatt.

3.3 Grønnstruktur (§12-5 nr. 3)

3.3.1 Park (PA 1-2)

- a) Eksisterende kvaliteter i Jernbaneparken skal ivaretas.
- b) Parkarealet skal opparbeides med parkmessig utforming og være allment tilgjengelig.
- c) Det tillates ikke tiltak som reduserer parkarealets bruk som grønt oppholds- og rekreasjonsareal
- d) Bepantning skal bestå av stedstilpasset vegetasjon og bidra til grønn karakter og skjerming i parkarealet.

4. Bestemmelser til hensynssoner og bestemmelsesområder (§§ 12-6, 12-7)

4.1 H320 Flomfare

Hensynssonen viser aktsomhetssone for flom. Det er ikke tillatt å etablere ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Ved etablering av fortau FO1 i Nedre Jernbanegate, skal tiltaket utformes slik at dagens avrenningsmønster opprettholdes og flomforholdene nedstrøms ikke forverres.

5. Bestemmelser til bestemmelsesområder

5.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #1)

Innenfor bestemmelsesområde #1 tillates det etablert pergola eller vinterhage opp til maksimal kotehøyde 75,2 og maksimal størrelse på 50 m². Pergola eller vinterhage skal være inntrukket fra gesims og plasseres inntil fasaden på det høyeste volumet. Vinterhage skal ha transparente vegger.

5.2 Bestemmelse til bestemmelsesområde (område #2)

Innenfor bestemmelsesområde #2 tillates bygning innenfor SF2 utkraget over fortau o_FO3. Utkraget del av bygningen tillates oppført med maksimal kotehøyde Ok_tak 71,4. Fri høyde over fortau skal være minimum 3,5 meter.

6. Rekkefølgebestemmelser

6.1 Til søknad om rammetillatelse

- a) Før rammetillatelse kan gis, skal det leveres utomhusplan i tråd med bestemmelse § 3.1.1 a).

- b) Før rammetillatelse kan gis, skal det leveres teknisk plan for veg, annen veggrunn, fortau og krysningspunkt godkjent av kommunens vegmyndighet.
- c) Før rammetillatelse kan gis, skal det leveres en godkjent tiltaksplan for håndtering av forurensede masser.
- d) Før rammetillatelse kan gis, skal overordnet VAO-plan være godkjent av Narvik Vann og Veg og Park.
- e) Før rammetillatelse kan gis, skal det utarbeides en marksikringsplan som beskriver hvordan grunn og terreng skal sikres under bygge- og anleggsfasen.
- f) Før rammetillatelse kan gis, skal det utarbeides en detaljplan for beskyttelse av omgivelsene i anleggsfasen. 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
 - ivaretagelse av kollektivtrafikk, varelevering, atkomst for utrykningskjøretøy og nødvendig tilgang til slukke vann gjennom anleggsfasen
 - støyforhold og tidsbegrensninger for støyende arbeid
 - rystelser og vibrasjoner
 - renhold og støvdemping.

6.2 Til søknad om igangsettingstillatelse

- a) Før igangsettingstillatelse kan gis skal detaljplaner for VAO være godkjent av Narvik Vann og Veg og Park.
- b) Før igangsettingstillatelse kan gis skal nødvendige beskyttelsestiltak i anleggsfasen være etablert i henhold til ulempeplan jamfør punkt 5.1 f).

6.3 Til søknad om brukstillatelse/ferdigattest

- a) Før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse kan gis for SF2, skal det være tilrettelagt for sikker kryssing av Dronningens gate ved Jernbaneparken. Krysningspunktet skal knytte sammen fortau på sørsiden av Stasjonsveien og FO2. Fortauet i Stasjonsveien skal forlenges frem til krysningspunkt ved behov. Krysningspunktet skal utformes som opphøyd gangfelt. Skiltvedtak gjøres av vegmyndighet.

- b) Før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse kan gis for SF2, skal uteoppholdsarealer være opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan innenfor arealformålet. Dersom ferdigstillelse av uteoppholdsarealer ikke er praktisk mulig på grunn av vinterforhold, kan det gis midlertidig brukstillatelse. Utearealene skal opparbeides og ferdigstilles i løpet av påfølgende sommerhalvår.
- c) Før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse kan gis for SF2, skal løsning for varelevering, renovasjon, samt o_V være etablert.
- d) Før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse kan gis for SF2, skal eventuelle tiltak etter tiltaksplan for forurenset grunn være gjennomført og dokumentert.
- e) Før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse kan gis for SF2, skal det være etablert minimum 23 sykkelparkeringsplasser innenfor planområdet. Sykkelparkeringsplassene skal være overbygd eller plassert innomhus.
- f) Før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse kan gis for SF2 skal fortau o_FO2 og o_FO3 være opparbeidet i henhold til godkjente tekniske planer.
- g) Før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse kan gis, skal ferdigmelding for vann og avløp være godkjent.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Prinsippene i Situasjonsplanen ARK 002, tegningsnummer L-10-70-03 datert 25.08.2026 skal legges til grunn for volumoppbygning, variasjon, og fargepalett.