



Reguleringsplan for Kongens gate 24 med tilhørende kvartal

Reguleringsbestemmelser

PlanID 2021002

Kommunens saksnummer 20/11729

1. Planens hensikt

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for nytt boligbygg med forretningslokaler for eiendommen gnr/bnr. 40/278, Kongens gate 24, og ivareta kulturhistoriske verdier i etterkrigsarkitekturen. Øvrige eiendommer i kvartalet reguleres i henhold til dagens bruk; bolig og forretning.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

Fellesbestemmelser gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

2.1 Minste uteoppholdsareal

Minste uteoppholdsareal (MUA) skal løses på egen tomt innenfor BS1-BS8. Felles uteoppholdsareal tillates løst på dekke og på takterrasser. Uteoppholdsareal utformes i tråd med kvalitetskrav i Kommuneplanens arealdel. Felles uteoppholdsareal skal tilrettelegges for alle beboere inkludert barn og unge som lekeplass ved inngang for å kompensere for lang avstand til nærlekeplass. Lekeplasser skal til et minimum opparbeides iht. krav i overordnet planverk og skal minimum utstyres med huske, klatrestativ, sklie og sandkasse. Det skal etableres belysning iht. overordnet planverk.

Det tillates etablert felles lekeplass innenfor kvartalet for BS1-BS8.

2.2 Bil- og sykkelparkering

Ved fremtidige tiltak innenfor BS2 - BS8 skal bil- og sykkelparkering etableres iht. krav i gjeldende kommuneplans arealdel.

2.3 Forhold knyttet til kulturminner

Område er med på Riksantikvarens NB!-register for kulturmiljø av nasjonal interesse-gjenreisningsbebyggelse etter BSR (Brente Steders Regulering), og avsettes til Hensynssone for bevaring. Ny bebyggelse på Gnr/bnr. 40/278 skal tilpasses bymiljøet slik at bygget ivaretar kulturhistoriske verdiene i etterkrigsarkitektur, og vernet styrkes for eiendommene Gnr/bnr. 40/279-285 med detaljerte bestemmelser.

Dersom det i forbindelse med utbyggingen oppdages funn av kulturhistorisk verdi som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter. Det er viktig at de som utfører arbeidet i marken gjøres kjent med denne bestemmelse.

Melding om funn skal straks sendes til kulturetaten i Nordland fylkeskommune, jf. lov om kulturminner § 8, annet ledd.

2.4 Adkomstforhold

- a) Atkomst til parkering i bakgård for eiendom gnr./bnr. 40/282 og 40/283 tillates via felles atkomst fra Bankbakken over eiendom gnr./bnr. 40/278 og 282.
- b) Atkomst til parkering i bakgård for eiendom gnr./bnr. 40/281 og 40/284 tillates via felles, eksisterende, atkomst fra Breibakken som i dag.

2.5 Estetikk

Bebyggelsen skal utformes slik at det skapes høy estetisk kvalitet, god struktur og volumoppbygning. Ved behandling av byggemelding skal bygningsmyndighetene ha for øye at bebyggelsen får en god materialbehandling. Hensynet til miljø og estetikk skal vies spesiell oppmerksomhet.

Bygninger skal utformes i materiale som etterligner murverk eller betong i en enkel funksjonalistisk stil fra 1950-årene, tilpasset øvrige bygninger i kvartalet. Fasadeuttrykk i 1. etasje skal skille seg fra de øvrige etasjene; Fasader i 1. etasje og underetasje skal ha større vindusåpninger og være kledd med naturstein eller annet steinmateriale med tilsvarende uttrykk, og som skal være tilpasset opprinnelig bebyggelse i kvartalet. Øvrige etasjer skal ha pusset fasade eller tilsvarende uttrykk. Pussete flater skal ikke være påmontert unødvendig listverk eller dekorasjoner. Den pussede fasaden skal ha en egen farge 1. etasje mot øvrige etasjer.

Utforming av inngangsdører og garasjeporter skal gis en utforming som er tilpasset byggestilen fra 1950 og 1960 årene, uten prangende eller moderne kontraster. Det skal brukes enkle dørblader i tre eller stål, ofte glatte flater uten profiler, og med dørhåndtak og beslag i rustfritt stål eller messing. Dører kan ha smale glassfelt vertikalt eller horisontalt. Inngangsparti formes med en enkel baldakin eller et lite overbygg over døren.

Utforming av balkongbrystninger kan være utført i betong, metall eller glass. Trebrystninger tillates ikke. Rekkverk skal referere til balkongrekkverk i naboens hus fra etterkrigstiden langs Kongens gate, og utføres som spilerekkverk i metall.

Næringslokaler på bakkeplan skal utformes på en måte som sikrer god kontakt mellom inne og ute. Heldekkende tildekking av vinduer er ikke tillatt.

2.6 Varelevering

Dersom behov for varelevering avsettes areal iht. Kommuneplanens arealdel pkt. 4.5.2. Varelevering tillates fra felles adkomst fra Bankbakken og Breibakken samt fra parkeringsareal i Dronningens gate.

2.7 Universell utforming

Bebyggelse og uteområder skal utformes etter krav om universell utforming og tilgjengelighet i henhold til gjeldende byggeteknisk forskrift (TEK). Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for hvordan krav til universell utforming og tilgjengelighet er ivaretatt.

2.8 Støy

- a) Grenseverdiene i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) skal legges til grunn for både anleggsfasen og driftsfasen.
- b) Boenheter innenfor rød støysone skal enten være gjennomgående og ha en stille side, eller at boenheter har minst ha en fasade/ deler av fasade som ikke ligger i rød støysone.
- c) Minimum 1 soverom i hver gjennomgående boenhet skal ligge mot stille side. Boenheter som har fasade kun mot støyutsatt område skal ha minst 1 soverom som ikke ligger mot rød støysone.

- d) Alle boenheter hvor ett eller flere oppholdsrom/soverom kun har vinduer mot støyutsatt side skal ha mekanisk balansert ventilasjon, slik at vinduer kan være lukket og fortsatt ha et tilfredsstillende luftforhold. Behov for kjøling og andre kompenserende tiltak, for eksempel russervinduer, skal også vurderes.

2.9 Forurensing

- a) Retningslinje T 1520 for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, skal legges til grunn for behandling av byggesaker innenfor planområdet.
- b) I områder hvor forurenset grunn er påvist, skal det foreligge tiltaksplaner for håndtering av massene ved søknad om igangsettingstillatelse. Dersom det oppdages forurenset grunn under byggetiltak, skal massene håndteres i tråd med forskrift.

2.10 Renovasjon

Det tillates etablert en felles løsning for dypoppsamlingsstasjon for boliger i hele kvartalet. Løsning for renovasjon må godkjennes av lokalt renovasjonsselskap.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Fellesbestemmelser for sentrumsformål

- a) Grad av utnyttelse %BYA, er angitt på plankartet innen hvert delområde.
- b) Byggegrense på plankart.

3.1.2 Sentrumsformål BS1

- a) Arealet er satt av til sentrumsformål; tjenesteyting, forretning eller tilsvarende publikumsretta virksomhet og bolig med totalt inntil 20 boenheter.
- b) Innenfor vist byggegrense tillates oppført leilighetsbygg i 4 og 5+1 etasjer, jf. plankart. Boder og tekniske rom kan etableres i underetasje.
- c) I 1. etasje skal areal mot Kongens gate benyttes til næringsvirksomhet eller tilsvarende. Næringsarealet skal være min. 110 m² og dekke fasaden mot Kongens gate og hjørnet mot Bankbakken. Resterende del av 1. kan benyttes til bolig (parkeringsareal, boder og tekniske rom) eller til næringsvirksomhet eller tilsvarende. I 2. etasje tillates bolig og næringsvirksomhet eller tilsvarende.
- d) Fasaden mot Kongens gate ligger i rød støyzone, støynivå over 65 dB, og Bankbakken i gul støyzone med opp mot rød sone (<65 dB). Det må sikres at grenseverdier for høyeste innendørs lydnivå i boliger fra utendørs lydkilder oppfyller NS8175 klasse B. Yttervegger konstrueres som tung fasade, f.eks. betong eller isolert bindingsverk kledd med tunge materialer som murstein, stein eller betong. Vinduer må ha lydkrav (Rw+Ctr) 34- 40 dB.
- e) Boenheter innenfor rød støyzone skal ha minst ha en fasade/ deler av fasade som ikke ligger mot støyutsatt område (gul og rød støyzone). Dersom nødvendig kan en leilighet per etasje tillates med fasade kun mot støyutsatt område. Leilighet skal være en hjørneleilighet med min. en fasade mot gul støyzone.
- f) Bygningene skal plasseres i hht. regulert linje for planlagt bebyggelse, vist på plankartet.
- g) Vinduer i soverom som er soleksponert skal ha solavskjerming. Solavskjerming for vinduer mot Kongens gate skal ikke være utvendig løsning som screens eller persiennner, men solavskjermingen skal være integrert i vinduer for eksempel i form av soldempende glass eller tsv. Behov for kjøling må også vurderes.

- h) Det skal etableres minimum 0,25 parkeringsplasser pr. boenhet under 50 m² og 0,8 parkeringsplasser pr. boenhet over 50 m².
- i) Det skal etableres minimum 1 parkeringsplass for sykkel til boenheter under 50 m² og minimum 2 parkeringsplasser for sykkel til boenheter over 50 m². Sykkelparkering skal være under tak.
- j) Det skal tilrettelegges mulighet for etablering av lading for elbiler til hver parkeringsplass.
- k) Det skal monteres speil og/eller varsellys ved innkjøring til parkeringen for å forbedre trafiksikkerheten. Porten skal trekkes inn i fht. fasadelivet mot gata, og hjørnene skråes ut for å øke sikten.
- l) Minste uteoppholdsareal, MUA skal være minimum 15 m² pr. boenhet. Lokk, takterrasser og inntil 10 m² av ikke overbygd balkong pr. boenhet kan medregnes som uteoppholdsareal. Minimum 150 m² av uteoppholdsarealet på lokk/takterrasse skal opparbeides til Lek ved inngang. Prinsipper for universell utforming skal ligge til grunn ved utforming av arealene.
- m) Det etableres avfallsstasjon for husholdningsavfall i bakgården med adkomst fra Bankbakken.
- n) Det tillates utkraging av balkonger og bygningsselementer inntil 1,5 m utenfor markert omriss av planlagt bebyggelse. Tillatelsen gjelder også ut over formålsgrensen, såfremt det ikke kommer i konflikt med bruk av uterommet eller hindrer fremkommelighet; fri høyde over gatetun/fortau skal være minimum 3,5 meter. Det skal monteres lydabsorberende materiale under alle utstikkende balkonger mot gate som ligger over andre balkonger for å hindre lydrefleksjon til uteplassen via overliggende balkong. Støy på private uteplasser, balkonger, kompenseres innendørs med ekstra god lydisolasjon.
- o) Ny bebyggelse skal videreføre gjenreisingsbyens arkitektur og utformes i tråd med fellesbestemmelser pkt. 2. Ved behandling av byggesøknad skal bygningsmyndighetene ha for øye at bebyggelsen får god form, detaljering og materialbruk. Hensynet til kulturmiljø, hensynssone H570, skal vies spesiell oppmerksomhet. Bygningen på 5+1 etasjer mot Bankbakken skal ha saltak med maksimal mønehøyde c+ 56,9 og raft c+54,0, og volum trekkes ned med gavl mot Kongens gate. Det tillates takopplett som er visuelt skilt fra fasade med en gjennomgående gesimslinje. Bygningsvolum med 4 etasjer mot Kongens gate skal tilpasses nabobygg med flatt tak, maksimal gesimshøyde c+51,4.

3.1.3 Sentrumsformål BS2 - BS6

- a) Arealet er satt av til sentrumsformål; forretning, næring, bolig eller tilsvarende.
- b) 1. etasje skal benyttes til forretning eller tilsvarende publikumsretta virksomhet. Boder og tekniske rom kan etableres i underetasje.
- c) Maksimal mønehøyde er vist på plankart. Maks gesimshøyde videreføres som ved dagens bebyggelse. Det tillates 3 etasjer pluss loft.

3.1.4 Sentrumsformål BS7 – BS8

- a) Arealet er satt av til sentrumsformål; forretning, næring, bolig eller tilsvarende
- b) 1. etasje skal benyttes til forretning eller tilsvarende publikumsretta virksomhet. Boder og tekniske rom kan etableres i underetasje.
- c) Maksimal gesimshøyde er vist på plankart, og videreføres som i dag. Det tillates 4 etasjer med flatt tak.

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

3.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- a) Alle samferdselsanlegg skal være offentlig tilgjengelige.

- b) Alle offentlige samferdselsanlegg skal utføres etter tekniske planer godkjent av offentlig vegmyndighet.

3.2.2 Veg o_SKV

Arealet utgjør deler av Dronningens gate og videreføres i hht. dagens situasjon.

3.2.3 Fortau o_SF

Områder merket o_SF er offentlig formål og skal benyttes til fortau.

3.2.4 Gatetun o_SGT

Områdene merket o_SGT er offentlig formål og kan benyttes til møbleringsareal.

3.2.5 Vareleveranse

Gatetun o_SGT kan benyttes til varelevering til næringsvirksomhet mot Kongens gate. Vareleveranse skal skje innenfor begrensede tidsrom. Tidsbegrensninger skal ha som mål å redusere støy og sjenanse for boliger og for å unngå at varelevering skaper hinder og faresituasjoner for lette trafikanter.

3.2.6 Gangveg/gangareal o_SGG

Områder merket o_SGG er offentlig formål og skal benyttes til gang- og sykkelveg. Gangsonen skal være møbleringsfri.

3.2.7 Parkeringshus/ -anlegg SPH

Bestemmelsene gjelder for vertikalnivå 1, under grunnen.

- a) Arealet er satt av til felles parkeringsanlegg og sykkelparkering i en kjelleretasje under bakken.
- b) Det tillates etablert parkeringsplasser, boder og tekniske rom.

4. Bestemmelser til hensynssoner

4.1 Bevaring kulturmiljø – H570 (§ 11-8 c)

- a) Eksisterende bygninger skal bevares og istandsettes på en slik måte at bygningens fasade, takform, volum, bygningsmessige detaljer og materialkvalitet opprettholdes.
- b) Ved utbedring kan bebyggelsen tilbakeføres til opprinnelig fasadeuttrykk med materialbruk og løsninger på dokumentert grunnlag.
- c) Mindre bygningsmessige endringer er tillatt så lenge verneverdien ikke forringes. Dette innebærer bl.a. antikvarisk forsvarlig behandling av fasade.
- d) Eldre bygningsdeler og eksisterende bygningsmaterialer skal bevares og gjenbrukes der mulig.
- e) I byggesaker som berører kulturminnet skal det innhentes uttalelse fra regional kulturmyndighet.

5. Rekkefølgebestemmelser

5.1 Før rammetillatelse

- a) Ved søknad om rammetillatelse skal det gjøres rede for nødvendige tiltak for skjerming av støy, både i fasader og for uteareal for boliger.
- b) Ved søknad om rammetillatelse for anleggstekniske arbeider skal det legges ved dokumentasjon på grunnundersøkelser med tilhørende stabilitetsvurderinger.

- c) De skal utarbeides en plan for avbøtende tiltak for å avklare siktforhold til ny avkjørsel for Gnr/bnr. 40/278. Planen skal godkjennes av Narvik kommune v./ Veg og park.
- d) Ved fremtidige søknader som medfører endret bruk i de eksisterende avkjørsler skal det dokumenteres hvordan de skal tilpasses til gjeldende vegnormal. Tekniske planer for ny avkjøring og offentlig kommunalt veg- og/eller parkareal skal godkjennes av Narvik kommune v./ Veg og park før det kan gis rammetillatelse.
- e) Plan for teknisk infrastruktur skal vedlegges søknad om rammetillatelse. VAO-plan skal være godkjent av Narvik kommune v./ Narvik Vann før rammetillatelse kan gis.
- f) Plan for avfallshåndtering skal vedlegges søknad om rammetillatelse. Løsning for renovasjon skal være godkjent av lokalt renovasjonsselskap.
- g) Ved søknad om rammetillatelse skal det vedlegges dokumentasjon på at støyforholdene er ivaretatt iht. bestemmelsenes pkt. 2.8.
- h) Ved søknad om rammetillatelse skal det vedlegges dokumentasjon på at nødetatene har nødvendig tilgang til bebyggelsen, herunder også i anleggsfasen.
- i) Ved søknad om rammetillatelse skal det vedlegges dokumentasjon på hvordan kravene til universell utforming oppfylles.
- j) Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge detaljert utomhusplan, teknisk plan og snitt i målestokk 1:200, samt vinterplan 1:200 for tilhørende uterom. Detaljert utomhusplan skal vise stigningsforhold, universell utforming, sikkerhetstiltak på takterrassen og plan for lekeplass inkl. sikkerhetstiltak for lek i uterom.

5.2 Før igangsettingstillatelse

- a) Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det legges ved plan for rigg- og sikringstiltak for anleggsperioden.
- b) Avbøtende tiltak i forhold til grunnforhold skal være utført før utbygging kan settes i gang.
- c) Ved søknad om igangsettingstillatelse skal detaljplaner for vann og avløp (spill- og overvann) være godkjent.
- d) Tiltakshaver skal bidra økonomisk til oppgradering av lekeplassen i Håreks gate, gnr/bnr. 40/965. Før igangsettingstillatelse kan gis skal det være inngått en avtale med Narvik kommune som redegjør for tiltakshavers forholdsmessige bidrag til lekeplassen. Dersom Narvik kommune ikke innen rimelig tid inngår avtale, bortfaller tiltakshavers plikt til å yte bidrag.

5.3 Før bebyggelse tas i bruk

- a) Brukstillatelse for boliger i BS1 kan ikke gis før følgende er etablert:
 - i. Offentlig kommunale park-, veg- og trafikkarealer skal være opparbeidet i henhold til godkjente tekniske planer før det kan gis brukstillatelse.
 - ii. Ny avkjøring fra Bankbakken er etablert i henhold til teknisk plan jf. pkt. 5.1 c).
 - iii. Før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse kan gis skal ferdigmelding for VA-anlegg være godkjent.
 - iv. Tilstrekkelig sykkel- og bilparkeringsplasser i hht pkt. 3.1.2.
 - v. Tilstrekkelig uteoppholdsarealer i hht pkt. 3.1.2.
 - vi. Avbøtende tiltak med omsyn til støy skal være iverksatt i hht pkt. 3.1.2.
 - vii. Lekeplass ved inngang med utstyr i hht. utomhusplan over parkeringsdekke på nivå med bakgård, jf. pkt. 3.1.2.
 - viii. Før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse kan gis skal oppfyllelse av avtale som gjelder opprusting av lekeplass i Håreks gate, gnr/bnr. 40/965 være slutført, jf. pkt. 5.2 d).