



Reguleringsbestemmelser Dronningens gate 56-60 Gnr./bnr. 40/162, 40/163, 40/164 og 40/165 PlanID 2015010

Utarbeidet: 31.10.16

Revidert: ~~14.07.17, 19.09.17, 25.04.18, 18.10.18, 14.11.18~~, 23.11.18

Kommunestyrets vedtak: 20.12.18

§ 1 Avgrensning

Planområdet er vist med plangrense på plankart over bakkenivå, og plankart under bakkenivå, begge merket "Detaljregulering Dronningens gate 56-60", datert 31.10.16, revidert 14.07.17, 25.04.18 og 14.11.18.

§ 2 Formål

Det er i reguleringsplanen satt av områder med følgende formål:

PBL § 12-5 nr.1	Bebyggelse og anlegg -Sentrumsformål
PBL § 12-5 nr. 2	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur -Veg -Fortau -Parkeringsplasser -Parkeringsanlegg
PBL §12-6	Hensynssoner -H570 Bevaring kulturmiljø

§ 3 Fellesbestemmelser

- 3.1 Minste uteoppholdsareal (MUA) skal være iht. krav i Kommuneplanens arealdel.
- 3.2 Bil- og sykkelparkering etableres iht. krav i Kommuneplanens arealdel. Sykkelparkering skal etableres under tak.
- 3.3 Dersom det under utbygging oppdages funn av kulturhistorisk verdi skal arbeidene stoppes og rette myndighet varsles i henhold til kulturminnelovens § 8, 2. ledd.
- 3.4 Atkomst til parkering for eiendom gnr./gnr. 40/166, 40/165, 40/ 164, samt parkeringsetasje på 40/163 tillates via felles atkomst fra Kinobakken.
- 3.5 Ved behandling av byggesøknad skal bygningsmyndighetene ha for øye at bebyggelsen får god form og materialbehandling. Hensynet til miljø og estetikk skal vies spesiell oppmerksomhet.
- 3.6 Dersom behov for varelevering avsettes areal iht. Kommuneplanens arealdel pkt. 4.5.2. Varelevering tillates fra f_SKV2.
- 3.7 Kvalitetskrav til lekeplasser ved inngang iht. Kommuneplanens arealdel pkt. 4.4.4.



§ 4 Bebyggelse og anlegg

4.1 Sentrumsformål (BS1)

- a) Arealet er avsatt til kombinert bebyggelse for forretning, tjenesteyting, boligbebyggelse, kontor, hotell/overnatting og bevertning. Ny bebyggelse tillates etablert i seks etasjer. Bolig tillates ikke etablert i 1. og 2. etasje.
- b) Bygget skal ha flatt tak. Maksimal tillatt gesimshøyde er vist på plankart. I tillegg tillates heishus og trapp, samt elektriske installasjoner etablert på tak. Påbygget kan overstige gesimshøyde med maksimalt 3 meter (4 meter for heishus), totalt 30 m².
- c) 5. og 6. etasje skal være avtrappet mot nord (Dronningens gate). Avtrappingen for 5. etasje skal være minimum 2 meter og 1 meter for 6. etasje.
- d) Takterrasse tillates etablert. Takterrasse kan være felles med gnr./bnr. 40/164. Det skal etableres gjerde i høyde 1,2 meter.
- e) Tillatt bebygd areal BYA= 85 %.
- f) Det tillates etablert balkonger som krager ut 2 meter utenfor bygningsmassen på fasade mot nord, syd og vest. På fasade mot nord (Dronningens gate) skal det være minimum 3,5 meter fri høyde over fortau.
- g) Bruk av materialer iht Formingsveileder for Narvik kommune. I tillegg tillates innslag av fasadeelementer i tre og glass.
- h) Parkering tillates etablert i parkeringsetasje (2. etg). Parkering tillates etablert i parkeringskjeller dersom behov. Parkeringskjeller kan også benyttes til lager/boder. Det er ikke nødvendig å søke dispensasjon i forbindelse med byggesaken dersom parkeringskjeller ikke etableres.
- i) Alle boenheter skal ha tilgang til uteoppholdsareal på stille side som tilfredsstiller kravene i T-1442/2016.
- j) Boenheter som får soverom mot støyutsatt side skal ha balansert ventilasjon med mulighet for forsering, vinduer med forbedret lydklasse og solavskjerming. Behovet for kjøling skal vurderes.
- k) Renovasjon løses som dunksystem i bakgård.
- l) Atkomst er ikke detaljprosjektert og kan justeres.
- m) Det tillates etablert lokk på bakside i høyde med bakenforliggende terreng. Lekeplass og uteopphold tillates etablert på lokket. Atkomst tillates etablert fra trapperom. Lokket kan forlenges i nødvendig størrelse over f_SKV2, samt inn mot BS2.

4.2 Sentrumsformål (BS2)

- a) Arealet er avsatt til kombinert bebyggelse for forretning, tjenesteyting, boligbebyggelse, kontor, hotell/overnatting (kortids- og langtidsløse), samt bevertning. Forretning, tjenesteyting, kontor, hotell/overnatting (kortids- og langtidsløse), samt bevertning tillates etablert i 1.-6. etasje. Bolig tillates etablert i 4.-6. etasje.
- b) Bygget skal ha flatt tak. Maksimal tillatt gesimshøyde er vist på plankart. I tillegg tillates heishus etablert på tak.
- c) Det tillates etablert felles heis- og trapperom mellom bebyggelse på gnr./bnr. 40/163 og 40/164.
- d) Takterrasse tillates etablert. Takterrasse kan være felles med gnr./bnr. 40/163. Det skal etableres gjerde i høyde 1,2 meter.
- e) Tillatt bebygd areal BYA=90 %.



- f) 5. og 6. etasje skal være avtrappet mot nord (Dronningens gate). Avtrappingen skal være minimum 2 meter for 5. etasje og 1 meter for 6. etasje.
- g) Det tillates etablert terrasse på eksisterende utkraging på 2 meter i 2. etasje mot nord (Dronningens gate).
- h) Det tillates etablert balkonger som krager ut 2 meter utenfor bygningsmassen i 4.-6. etasje på fasade mot nord og syd.
- i) Bruk av materialer iht Formingsveileder for Narvik kommune. I tillegg tillates innslag av fasadeelementer i tre og glass.
- j) Boenheter i 4. og 5. etasje som får soverom mot støyutsatt side skal ha balansert ventilasjon med mulighet for forsering, samt utvendig solavskjerming. Behovet for kjøling skal vurderes.
- k) Boliger i påbygd etasje (6. etasje) skal ha vindu mot stille side, balansert ventilasjon med mulighet for forsering, samt vinduer med forbedret lydklasse og solavskjerming.
- l) Renovasjon løses som dunksystem i bakgård.
- m) Ved bygging av ekstra etasje på eksisterende bebyggelse skal bygningsmyndighetene vurdere behovet for tiltak på eksisterende fasade mot øst for tilpasning til Metodistkirken.

4.3 Sentrumsformål (BS3)

- a) Arealet er avsatt til kombinert bebyggelse for servering/bevertning, forretning og bolig. Servering/bevertning og forretning tillates i 1.etasje, og boliger tillates i 2.-3. etasje, samt loft.
- b) Maksimal tillatt mønehøyde er vist på plankart.
- c) Tillatt bebygd areal BYA=87 %.

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 Veg (o_SKV1)

- a) Arealet er avsatt til offentlig veg.

5.2 Veg (f_SKV2)

- a) Arealet er avsatt til felles atkomst for gnr./bnr. 40/163, 40/164, 40/165 og 40/167.

5.3 Fortau (o_SF)

- a) Arealet er avsatt til offentlig fortau.

5.4 Parkeringsplasser (f_SPP)

- a) Arealet er avsatt til privat parkering, og disponeres av hjemmelshaver av gnr./bnr. 40/162.
- b) Avkjørsel til f_SPP kan ha en maksimal bredde på 5 meter.

5.5 Parkeringsanlegg (SPA)

- a) Arealet er avsatt til separat parkeringsanlegg under bakkenivå.
- b) Atkomst er ikke detaljprosjekter og kan justeres.

5.6 Parkeringsplasser (o_SPP)

- a) Arealet er avsatt til offentlig parkering.



§ 8 Hensynssone

8.1 Bevaring kulturmiljø – H570

- a) Bygningen skal bevares og istandsettes på en slik måte at bygningens fasade, takform, volum, bygningsmessige detaljer og materialkvalitet opprettholdes.
- b) Ved utbedring kan bygningen tilbakeføres til godt dokumenterte faser i bygningens historie.
- c) Mindre bygningsmessige endringer er tillatt så lenge verneverdien ikke forringes. Dette innebærer bl.a. antikvarisk forsvarlig behandling av fasade og utforming av tilstøtende bygninger og tilbygg tilpasser seg bygningen mhp byggehøyde, målestokk og formspråk.
- d) Eldre bygningsdeler bør bevares og gjenbrukes i sin opprinnelige sammenheng.
- e) Dronningens gate 60 tillates ikke revet.
- f) I byggesaker som berører kulturminnet skal det innhentes uttalelse fra regional kulturmyndighet.

8.2 Frisikt – H140_1 og H140_2

Innenfor hensynssonen tillates det ikke etablert sikthindrende gjenstander høyere enn 0,5 meter over vegbanen.

§ 9 Dokumentasjon

- 9.1 Søknad om byggetillatelse for ny bebyggelse skal ha vedlagt situasjonsplan i målestokk 1:200 som viser bebyggelse og anlegg, atkomst, oppstillingsplass, renovasjon, fortausarealer, fysisk avgrensning og skilting. Situasjonsplanen skal godkjennes av kommunen for igangsettingstillatelse kan gis.
- 9.2 Søknad om byggetillatelse skal ha vedlagt utomhusplan i målestokk 1:200 som skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis
- 9.3 Søknad om byggetillatelse for ny bebyggelse skal ha vedlagt situasjonsplan for vann- og avløpstekniske anlegg.

§ 10 Rekkefølge

- 10.1 Før det gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse til boliger skal nødvendige lekeplasser ved inngang være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent situasjonsplan.
- 10.2 Før det gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse skal parkering være opparbeidet i henhold til godkjent situasjonsplan.
- 10.3 Før det gir ferdigattest på gnr./bnr. 40/163 skal det tilrettelegges for ny parkeringsplass(er) som erstatning for parkeringsplass(er) som forsvinner i forbindelse med etablering av innkjøring til parkeringskjeller. Ny(e) parkeringsplass(er) tilrettelegges med fysisk avgrensning inn mot f_SPP og flytting av skilt.