

Detaljregulering for Kvartal 48

Reguleringsbestemmelser

PlanID: 2022008

Saksnummer: 009/25

Websak/arkivnr: 22/3800

1. Planens hensikt

Formålet med planen er å legge til rette til rette for sentrumsformål, herunder kontor, forretning og hotell.

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.

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 ligger byggegrensen i formålsgrensen.
- b) Atkomst og tillatt parkering i bakgård for eiendom 40/232, 40/233, 40/234, 40/235, 40/236, 40/237 og 40/238 tillates via felles atkomst fra Parkbakken.
- c) Renovasjon skal ikke løses på offentlig areal. Renovasjon må løses innenfor det enkelte formål innenfor bebyggelse og anlegg eller i felles anlegg. Det tillates etablert dypoppsamlingsstasjon for husholdningsavfall med atkomst fra Parkbakken.

3.1.2 Sentrumsformål (SF1)

- a) Eksisterende bygninger innenfor området tillates revet.
 - b) Området er avsatt til hotellvirksomhet med tilhørende funksjoner.
 - c) Lokaler på bakkeplan skal vies særskilt oppmerksomhet. Mot Kongens gate skal gjenreisningsbyens karakter og materialbruk videreføres. Samtidig skal denne etasjen utformes slik at man får god kontakt mellom ute og inne, og med et tydelig, artikulert inngangsparti til hotellet.
 - d) Nytt bygningsvolum mot Kongens gate skal tilpasses og videreføre gjenreisningsbyens, og Kongens gates, karakteristiske volumer, arkitektur, materialbruk og fargesetting. Arbeidet med dette skal gjøres i nært samarbeid med kulturmiljømyndighetene. For bygningsvolumet med gesims på kote 74, 7, kan dette gis et annet arkitektonisk uttrykk og annen materialbruk i alle etasjer.
 - e) Det skal brukes ikke-reflekterende overflater og ikke-reflekterende vindusglass på begge bygningsvolumer.
 - f) Det tillates etablert parkering i etasjen med avkjørsel fra Dronningens gate.
 - g) Tillatt bebygd areal %-BYA=100%.
-

- h) På mellombygget med byggehøyde kote 50 og frontbygget med byggehøyde kote 53 tillates ikke bygningsselementer over gesims. Dette gjelder også solcellepanel. På bygg med kotehøyde 74,7 tillates påbygg på tak med inntil 50 kvadratmeter, sentrert på bygget, med høyde på inntil 3.5 meter. Her tillates også lave solcellepaneler som skal trekkes inn fra fasadelivet slik at de ikke blir synlig fra gateplan i byen.
- i) Byggehøyder og byggelinjer fremgår av reguleringskartet. Byggehøyden kan trappes opp med følgende høyder sett fra Kongens gate. Mot Kongens gate er maks tillatt gesims kote +53. Neste fasade skal være tilbaketrukket ytterligere minimum 19 meter og maks tillatt gesims for neste nivå, som strekker seg til Dronningens gate, er kote + 74.7. Mot nord og formål SF3, Kongens gate 26, tillates det oppførte bebyggelse med flatt tak med maks tillatt gesims kote +50.
- j) Det tillates etablert en mindre takterrasse på det høyeste volumet, plassert i tilknytting til takoppbygg. Denne må trekkes godt tilbake fra fasaden slik at rekkverk ikke blir synlig fra gateplan.
- k) Det tillates etablering av grønne tak.
- l) Det tillates etablering av solcellepanel på tak.
- m) Atkomstpil fra Dronningens gate kan justeres i forbindelse med detaljprosjektering. Atkomsten skal være fra Dronningens gate.

3.1.3 Sentrumsformål (SF2-SF6)

- a) Arealet er satt av til sentrumsformål; forretning, kontor, bolig eller tilsvarende.
- b) Mønehøyde og gesimshøyde er vist i plankart.
- c) %BYA er vist i plankart.

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.

3.2.2 Veg (KV 1-3)

- a) Områder merket o_KV 1-3 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 for bygningsselementer over fortau skal være minimum 3.5 meter.

4. Bestemmelser til hensynssoner

4.1 4.1 Hensynssoner (§ 12-6)

4.1.1 Bevaring kulturmiljø (H570)

- a) For området gjelder bestemmelsene gitt i kommuneplanens arealdel for kulturmiljøet. Planområdet omfattes av hensynssone H 570 Kulturminner og kulturmiljø. I tillegg gjelder at for eldre bygninger innenfor kvartal 48, som er oppført i tråd med reguleringsplanen for brente steder regulering (BSR), tillates ikke bygninger revet uten at det er gjennomført ny regulering.
- b) For SF1 kan utbygging skje etter bestemmelsene i denne reguleringsplanen.

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
 - adkomst
 - renovasjon
- b) Søknad om rammetillatelse/ett-trinns tillatelse for ny bebyggelse skal vedlegges godkjent situasjonsplan for vann- og avløpstekniske anlegg, samt redegjørelse for håndtering av overvann/avrenning. Planen skal godkjennes av rette myndighet.
- c) Før rammetillatelse gis skal det i beskrivelsen av tiltaket fremlegges detaljerte tegninger for bygningsvolumet mot Kongens gate som illustrerer bygningsvolumets form, fasadens utforming, fasademateriale, fargesetting og lysbruk, jfr. 3.1.2 pkt. d. Disse tegningene skal utformes i samarbeid med kulturmiljøforvaltningen.
- d) Før rammetillatelse/ett-trinnstillatelse kan gis skal plassering av renovasjonsanlegg avklares med renovasjonselskapet.
- e) Rammetillatelse skal på høring hos kulturmyndigheter.
- f) 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, parkering og renovasjon.

5.2 Før igangsettingstillatelse

- a) Før igangsettingstillatelse 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. Eventuell atkomst til bakgård i bygge- og anleggsfasen skal avklares med Ofoten Brann IKS. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.
- b) Før igangsettingstillatelse kan gis skal det gjennomføres miljøtekniske grunnundersøkelser i tråd med bestemmelsene kapittel 2 i forurensningsforskriften med tilhørende veiledning fra Miljødirektoratet, etter at eksisterende bebyggelse er revet. Eventuell tiltaksplanen skal være godkjent av forurensningsmyndighetene før tiltak kan iverksettes, og skal vedlegges søknad om igangsettingstillatelse.
- c) Bebyggelses som rives skal dokumenteres, som historisk dokumentasjon for ettertiden og oppbevares hos Narvik kommune.

5.3 Før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

- a) Før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse kan gis skal parkering og sykkelparkering være opparbeidet.
- b) Før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse kan gis for SF1 og SF2 skal sammenhengende fortau være opparbeidet og tiltak i offentlig veg være ferdigstilt, henholdsvis langs SF1 og SF2.
- c) Før det gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse skal ferdigmelding for vann og avløp være godkjent.