

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL

Detaljregulering for Fjellheim boligfelt alt. 2



Narvik kommune

Tiltakshaver: Fagernes boligbygg AS

Dato for siste revisjon: 28.03.2012 – 03.09.2012 – 26.03.2013 24.04.2014
Dato for kommunestyrevedtak: 24.04.2014

§ 1. GENERELT

Det regulerte området er vist på plankart datert 28.03.2012 med reguleringsgrense.

Området reguleres til:

BEBYGGELSE OG ANLEGG, jfr. § 12-5. nr.1

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse
- Lek

SAMFERDSELSANLEGG, jfr. § 12-5. nr.2

- Veg
- Fortau
- Annen veggrunn

§ 2. FELLESBESTEMMELSER

1. Ved behandling av byggemelding skal bygningsmyndighetene ha for øye at bebyggelsen får god form og materialbehandling. Hensynet til miljø og estetikk skal vies spesiell oppmerksomhet.
2. Parkering skal ivaretas på egen tomt i henhold til Narvik kommunes parkeringsvedtekter.
3. Støy for ny bebyggelse skal ivaretas i henhold til Miljøverndepartementets retningslinjer i T-1442.

Vinduer, ytterdører og veggkonstruksjoner må være utformet slik at innendørs støyekvivalent nivå er mindre enn 30 dBA i oppholds- og

soverom. Det vises til NS 8175. Alle boenheter skal ha støynivå mindre enn L_{den} 55 dB på uteplass og utenfor rom til støyfølsom bruk. Utenfor soverom skal maksimalt støynivå i nattperioden (23-07) ikke overstige L_{5AF} 70 dB. Krav til innendørs støynivå skal være tilfredsstilt med de krav til luftskifte/ventilasjon som følger av teknisk forskrift.

4. Narvik kommunes veileder for universell utforming skal være førende ved utforming av tiltak i området.
5. Skjæringer og bratte fyllinger skal sikres med gjerde. Fyllinger skal tilsås og beplantes, eventuelt anlegges som støttemur.
6. Det skal utarbeides planer for overvannshåndtering. Overvann skal i så stor grad som mulig ivaretas på den enkelte tomt.
7. Eksisterende høyspentledning i planområdet må ivaretas.
8. Minimum 50 % av småhusbebyggelsen skal ha universell utforming.

§ 3. BEBYGGELSE OG ANLEGG

Område for boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, B1 og B2

1. For området B1 tillates det oppført 4 eneboliger med utleieenhet og tilhørende anlegg. Ny bebyggelse skal være av samme karakter som eksisterende bebyggelse i området.
2. For området B2 tillates det oppført 5 eneboliger med utleieenhet og tilhørende anlegg. Ny bebyggelse skal være av samme karakter som eksisterende bebyggelse i området.
3. Maksimal byggehøyde er kote 160,5 for område B1 og kote 167.0 for område B2.
4. Grad av utnytting. Tillatt bebygd areal inklusiv garasje og parkeringsplasser per tomt må ikke overskride, %BYA = 45%.

5. For område B1 tillates det innredet 1.etasje med 2.underetasjer og innredet loftsetasje. Der terrenget legger til rette for det tillates det ytterligere underetasjer.
6. For område B2 tillates det innredet 2.etasjer med 2.underetasjer og innredet loftsetasje.
7. Bygninger kan ha flatt tak, pulttak eller saltak med takvinkel mellom 20 og 30 grader. Saltak kan ha takoppløft på 40 % av taket.
8. Bygninger skal plasseres innenfor angitte byggegrenser. Bygningsmyndighetene godkjenner i hvert tilfelle plassering av bygningene.
9. Minste uteoppholdsareal per boenhet, MUA = 150 m². Ikke overbygd del av terrasser kan regnes som uteoppholdsareal, Inntil 10 m² overbygd terrasse kan erstatte deler av kravet til MUA.
10. Garasjer skal være tilpasset hovedhuset i material og farge. Garasjer kan bygges frittstående, mot tomtegrense og mot hovedhus. Garasjer kan plasseres med innkjøring parallelt med vei i en avstand fra regulert vei på minimum 2 meter. Garasjer med innkjøring mot vei, må plasseres minimum 5 meter fra regulert veikant.
11. Situasjonsplan for den enkelte tomt skal inneholde plassering av bygninger, biloppstillingsplasser og uteoppholdsareal. Avkjørsel kan tilpasses tomten.
12. Regulert tomtegrense kan justeres hvis det er behov på grunn av terrengtilpassning. Tomtejustering skal vises på situasjonsplan og godkjennes av kommunen.

3. Område Lek

1. Område avsatt til lek er felles for B1 og B2. Ansvar for drift og vedlikehold av lekeplassen er pålagt huseierne i B1 og B2.
2. Lekeplassen skal utformes og anlegges slik at den kan brukes av barn i ulike aldersgrupper til ulike årstider. Prinsippet om universell utforming skal ligge til grunn for utforming av lekeplassen. Lekeplassen skal opparbeides i henhold til godkjent situasjonsplan i målestokk 1:500, som skal vise plassering av lekeutstyr, utemøbler og tiltak i terrenget. Det tillates oppført mindre bygg til lek i området.

3. Lekeplassen skal skjermes mot trafikkarealer og skal sikres med egnet gjerde der det er nødvendig. Gjerdes plassering og utforming skal godkjennes sammen med situasjonsplanen for lekeplassen.

§ 4. SAMFERDSELSANLEGG

1. Veg

1. Veg 1 og veg 2 er offentlig og skal opparbeides i hht. statens vegvesens veinormal 017.
2. Fyllinger og skjæringer langs anlegget skal tilsås og beplantes, eventuelt anlegges som støttemurer.

2. Fortau

1. Fortau er offentlig og skal opparbeides i hht statens vegvesens veinormal 017.

§ 5. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

1. Lekeplassen skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent situasjonsplan før det gis brukstillatelse til boligene.
2. Fortau skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse til boligene.
3. Det må foretas en detaljert inspeksjon av geolog i området ovenfor tomtene for å vurdere potensielle lause blokker. Dette skal gjøres i prosjekteringsfasen/ anleggsfasen.