



NARVIK KOMMUNE

PLANBESKRIVELSE FOR DETALJREGULERINGSPLAN FOR KIRKEGATA 48-52, NARVIK KOMMUNE

PLAN ID 2017007

Utarbeidet av



BOARCH arkitekter a.s.
Sjøgt. 21, postboks 324, 8001 Bodø
Telefon 75 50 61 70
E-post: post@boarch.no

02.08.2017

rev. 28.09.2017

Vedtatt 24.05.2018

Innhold

1 Sammenheng	5
2 Bakgrunn.....	5
2.1 Hensikten med planen.....	5
2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold	5
2.3 Tidligere vedtak i saken	5
2.4 Utbyggingsavtaler.....	5
2.5 Konsekvensutredning	5
3 Planprosessen.....	6
3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart	6
4 Planstatus og rammebetingelser (Vekt på avvik fra overordnet plan)	6
4.1 Overordnede planer	6
4.2 Gjeldende reguleringsplaner	8
4.4 Temaplaner.....	9
4.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer	9
5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	10
5.1 Beliggenhet.....	10
5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk.....	14
5.3 Stedets karakter	14
5.4 Landskap.....	14
5.5 Kulturminner og kulturmiljø.....	15
5.6 Naturverdier	17
5.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder	17
5.8 Landbruk.....	17
5.9 Trafikkforhold	17
5.9.1 Kjøretrafikk	17
5.9.2 Parkering.....	17
5.9.3. Gang- og sykkeltrafikk	17
5.9.4. Kollektivtilbud.....	17
5.9.5 Ulykkessituasjon	17
5.10 Barns interesser.....	18
5.11 Sosial infrastruktur	18
5.12 Universell tilgjengelighet.....	18
5.13 Teknisk infrastruktur	18
5.14 Grunnforhold	21
5.15 Støyforhold	21

5.16 Luftforurensing.....	21
5.17 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)	21
5.18 Næring	21
5.19 Analyser/utredninger	21
6 Beskrivelse av planforslaget	22
6.1 Planlagt arealbruk.....	23
6.1.1 Reguleringsformål	23
6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål	23
6.3 Bebyggelsens plassering og utforming.....	24
6.3.1 Bebyggelsens høyde	26
6.3.2 Grad av utnytting.....	28
6.3.3 Bylandskapsanalyse.....	29
6.3.4 Antall boliger, leilighetsfordeling	30
6.3.5 Støy	33
6.4 Boligmiljø/ bokvalitet	33
6.5 Parkering	33
6.6 Tilknytning til infrastruktur.....	34
6.7 Trafikkløsning	34
6.7.1 Kjøreatkomst, varelevering	34
6.7.2 Utforming av veger	34
6.7.3 Krav til samtidig opparbeidelse	34
6.7.5 Tilgjengelighet for gående og syklende.....	34
6.7.6 Felles atkomstveger, eiendomsforhold	34
6.8 Planlagte offentlige anlegg.....	34
6.9 Miljøoppfølging	34
6.10 Universell utforming.....	34
6.11 Uteoppholdsareal	34
6.12 Kollektivtilbud.....	35
6.13 Kulturminner	35
6.14 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett	35
6.15 Plan for avfallshenting.....	35
6.16 Avbøtende tiltak/løsninger ROS.....	35
6.17 Rekkefølgebestemmelser	35
7 Konsekvensutredning	36
8 Virkninger/konsekvenser av planforslaget.....	36
8.1 Stedets karakter	36
8.2 Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi.....	36
8.3 Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven	36

8.4 Uteområder	36
8.5 Trafikkforhold	36
8.6 Barns interesser.....	37
8.7 Universell tilgjengelighet.....	37
8.8 Energibehov – energiforbruk.....	37
8.9 ROS	37
8.10 Jordressurser/landbruk	37
8.11 Teknisk infrastruktur	37
8.12 Økonomiske konsekvenser for kommunen.....	37
8.13 Konsekvenser for næringsinteresser.....	37
8.14 Interesse motsetninger	37
8.15 Avveining av virkninger	38
9 Innkomne innspill	38
9.1 Merknader	38
10 Avsluttende kommentar.....	39

1 Sammendrag

2 Bakgrunn

2.1 Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utbygging på Kirkegata 52 og de tilstøtende eiendommene i tråd med Kommuneplanens arealdel 2017 – 2028 vedtatt i bystyret 02.02.2017.

Planarbeidet omfatter eiendommen gnr. 39 bnr. 427, 428, 429, 430, 431, 432 og del av bnr. 1600.

2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagstiller er OMT BBL, Dronningensgt. 35, Postboks 287, 8504 Narvik. E-post: valdemar@laksaa.no.

Plankonsulent er BOARCH arkitekter a.s, postboks 324, 8001 Bodø. E-post: post@boarch.no og gisle@boarch.no

Planområdet omfatter hele og deler av følgende bnr. innen gnr. 39:

Bnr.	Eier	Adresse
427	Andersen Peter	Kirkegata 50, 8517 Narvik
427	Nakis Vibeke	Kirkegata 50, 8517 Narvik
428	Strand Alma Jonette	Kirkegt 50 A, 8517 Narvik
428	Iftikhar Muhammad	Kirkegt 50 A, 8517 Narvik
428	Mikkelsen Lars Andre	Slettasvingen 17 A, 2040 Kløfta
429	Tesdal Johan Eidem	Styrmannsvegen 43, 9014 Tromsø
430	Kirkeg 48 A Borettslaget A/L	Kirkegata 48a, 8517 Narvik
431	Johannessen Beate Kristine	Måseveien 5, 8516 Narvik
431	Markussen Janny Petrine	Kirkegata 48, 8517 Narvik
431	Dalskjær Anita	Kirkegata 48, 8517 Narvik
432	Narvik Boligutvikling As	Postboks 287, 8504 Narvik
1600		
1885	Narvik Boligutvikling As	Postboks 287, 8504 Narvik

2.3 Tidligere vedtak i saken

Se pkt. 2 Bakgrunn

2.4 Utbyggingsavtaler

I oppstartannonsen er det kunngjort oppstart av forhandling om utbyggingsavtale mellom OMT BBL og Narvik kommune.

2.5 Konsekvensutredning

Krav til planprogram og konsekvensutredning ble gjennomgått i oppstartmøte 09.01.2017 og konklusjon var

- a. Saken faller ikke inn under forskrift om konsekvensutredninger.

Begrunnelse:

Tiltaket gir ingen vesentlige virkninger for miljø og samfunn og er i tråd med overordnet plan.

3 Planprosessen

3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart

Oppstart av planarbeidet ble annonsert og meldt berørte parter 07.02.2017 med frist 11.03.2017.

Det er mottatt to innspill til planarbeidet. Disse er oppsummert og kommentert i kap. 9.

For øvrig følges plan- og bygningslovens generelle krav til medvirkning i planprosesser.

4 Planstatus og rammebetingelser (Vekt på avvik fra overordnet plan)

4.1 Overordnede planer

- **Fylkeskommunale planer**

Fylkesplan for Nordland. 2013-2025 Regional plan.

Planen definerer mål, strategier og arealpolitiske retningslinjer for utviklingen i Nordland. Av særlig betydning for reguleringsplan for Kirkegata 48-52 er disse punkter:

- 8.6 Klima og klimatilpasning

d) Ved planlegging av boliger og fritidsboliger oppfordres kommunene til å vurdere plassering, utforming og størrelse slik at energibehovet er lavest mulig.

- Alternative energikilder bør alltid vurderes. Det bes om at bygninger og tiltak oppføres med tanke på fremtidige klimaendringer, og med tanke på å redusere energibehov og klimagassutslipp.
- Nasjonal politikk pålegger kommunen å planlegge med tanke på en utforming som er tilrettelagt for alle grupper. Dette vil blant annet si at interessene til personer med funksjonsnedsettelse må ivaretas.

- **Kommuneplanens arealdel**

Kommuneplanens arealdel 2017 – 2028 er vedtatt i bystyret 02.02.2017.

Planområdet ligger innenfor hensynssone H810-2 Frydenlund, som innebærer fortetningsområde. Planområdet ligger i sone B med bestemmelser vedr. uteopphold, parkering mv.

Blant punkter i bestemmelsene som får virkning for dette planområdet trekkes frem:

- § 4.4.2 Arealkrav til minste uteoppholdsareal (MUA), sone B
Blokkbebyggelse (horisontalt og vertikalt delt med flere enn 4 boenheter): 30 m²/boenhet.
Inntil 10 m² av ikke overbygd del av terrasser og takterrasser kan regnes som uteoppholdsareal pr. boenhet.
- § 4.5.1 Parkering. Parkeringskrav som for sone B:

Boenhet under 50 m²: 0,5 bilplasser pr. boenhet, 1 sykkelplass.
Boenhet over 50 m²: 1 bilplasser pr. boenhet, 2 sykkelplasser.

○ § 13.4 Hensynssoner med krav til samlet planlegging

«For fortetningsområdene i Narvik sentrum skal det for hvert kvartalsområde utarbeides reguleringsplan. Omregulering og nybygging skal gi flere boliger og en mer effektiv arealutnytting enn ved eksisterende situasjon. For regulering av områder med offentlig privat tjenesteyting skal fortetning og effektiv arealutnyttelse legges til grunn. Ved regulering skal det foreligge en landskapsanalyse som gjør rede for konsekvenser for landskapsbilde og byggehøyder. I hovedsak kan bebyggelsen oppføres i inntil 4 etasjer, pluss evt. underetasjer, vurdert ut fra konsekvenser for nære omgivelser og landskapsbilde. Nærmere bestemmelser gis ved regulering. Der forholdene tilsier dette kan det ved regulering vurderes 1 eller 2 tilbaketrunkne etasjer i tillegg til angitt høyde. SEFRAK-registrerte og andre bygninger og anlegg med mulig kulturhistorisk interesse skal vurderes særskilt ved regulering. Ved regulering kan det legges til rette for trinnvis utbygging, ved at deler av eksisterende bebyggelse opprettholdes inntil videre, men reguleringsplanen skal belyse hvordan hele området på sikt kan fortettes. Områdene skal gis høy utnytting. Grad av utnytting vurderes nærmere ved regulering.

Markparkering tillates ikke. Parkeringsbestemmelsene skal følges.»

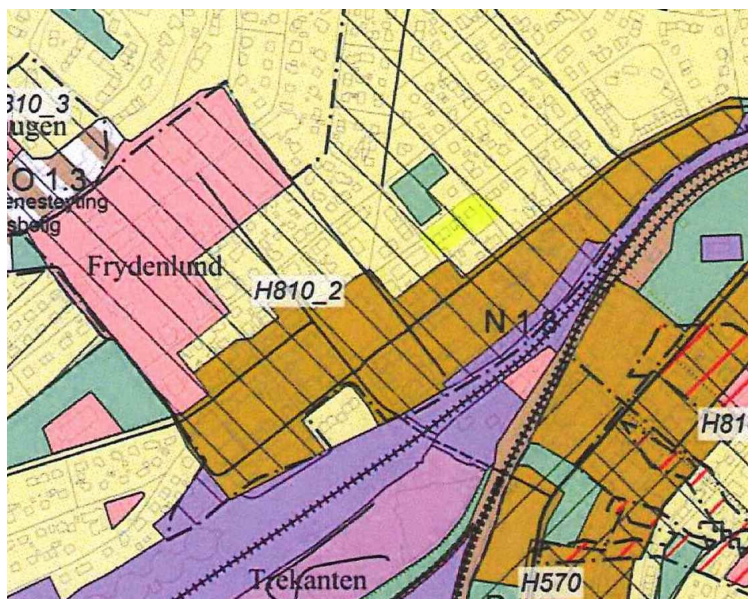


Fig. 1. Utsnitt av kommuneplanens arealdel. Planområdet er markert med gult. Skraveringen angir hensynssone H810_2 Frydenlund: Fortetningsområde med krav om felles planlegging.

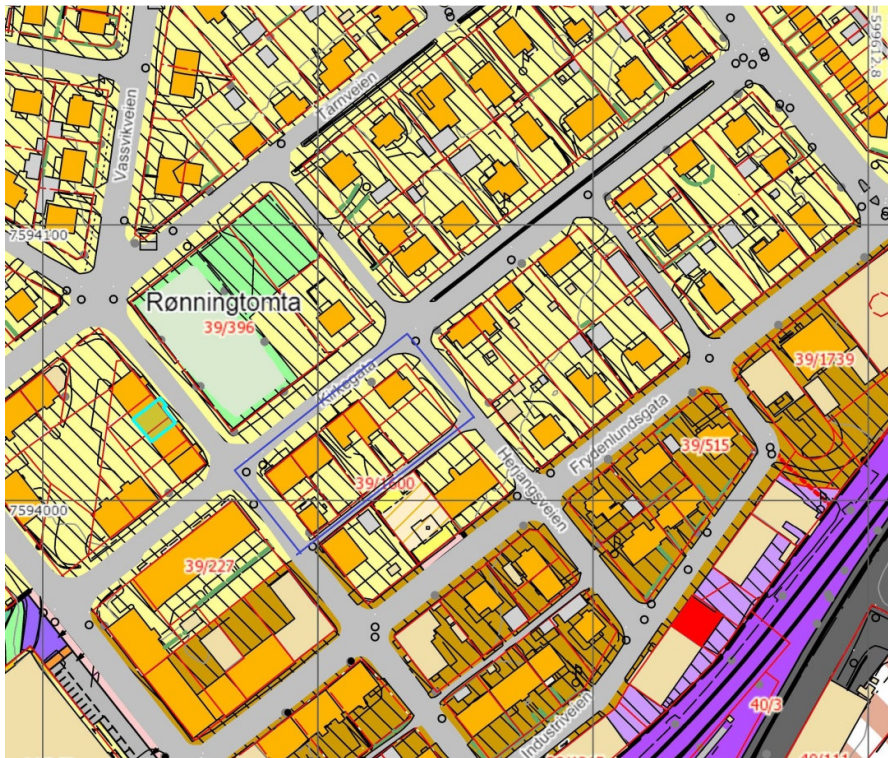


Fig. 2. Utsnitt av kommuneplanens arealdel. Planområdet er markert med tynn, blå firkant. Skraveringen angir at det er krav om felles planlegging. Gul farge angir eksisterende boligbebyggelse.

Kommunale vedtekter og retningslinjer som gjelder for planområdet:

- Kommunedelplan for Klima, energi og miljø 2015 – 2026
- Temaplan kulturminnevern, september 2011
- Forskrift om innsamling av husholdningsavfall.
- Temaplan trafiksikkerhet for perioden 2014-2017.
- Veg og parks retningslinjer for overtakelse av veger

Kommuneplanens pkt. 6 (Kulturminner) angir:

«Kulturminner må ses i sammenheng med sine omgivelser, og ved nye bygninger og anlegg i kulturminnenes nærhet skal det tilstrebes en tilpassing.»

4.2 Gjeldende reguleringsplaner

Området er ikke regulert ut over kommuneplanens arealdel.

For en tilstøtende eiendom, i søndre del av kvartalet, er det gjeldende reguleringsplan: reguleringsplan for Frydenlundsgate 31, Plan ID 2011007.

Det er for øvrig ikke tilstøtende detaljreguleringsplaner.

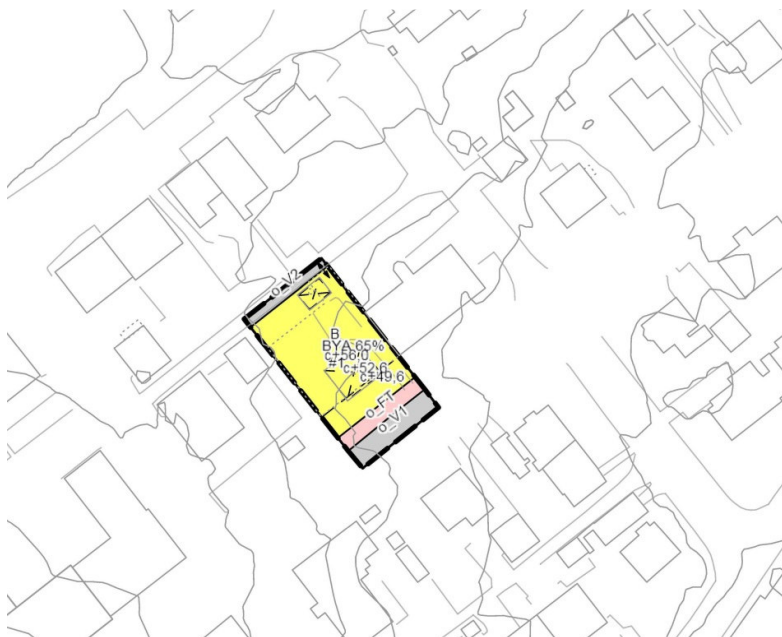


Fig. 3. Oversikt over tilstøtende detaljreguleringsplaner, syd for planområdet. Reguleringsplan for Frydenlundsgate 31, Plan ID 2011007.

4.4 Temaplaner

Området inngår i kommunens utredning «barnetråkk». Barnetråkk-undersøkelsen er gjennomført for å bidra til at kommunen (politikere og administrasjon) får et faglig godt beslutningsgrunnlag i arbeidet med arealforvaltning og trafiksikkerhet.

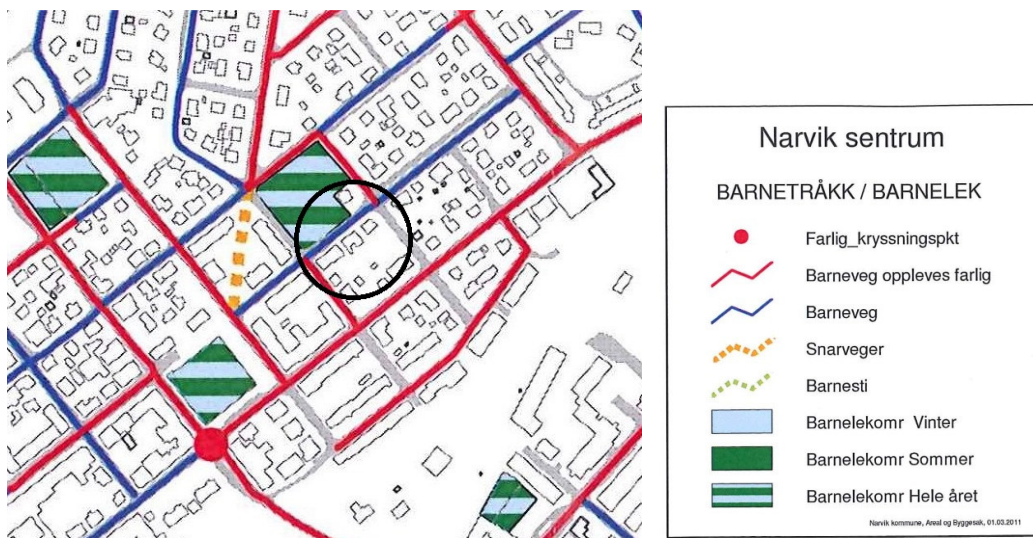


Fig. 4. Utsnitt av kart over temaplan Barnetråkk. Planområdet markert med svart sirkel. Den tilstøtende Rønningtomta, nord for planområdet, er markert som «barnelekeområde hele året».

4.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

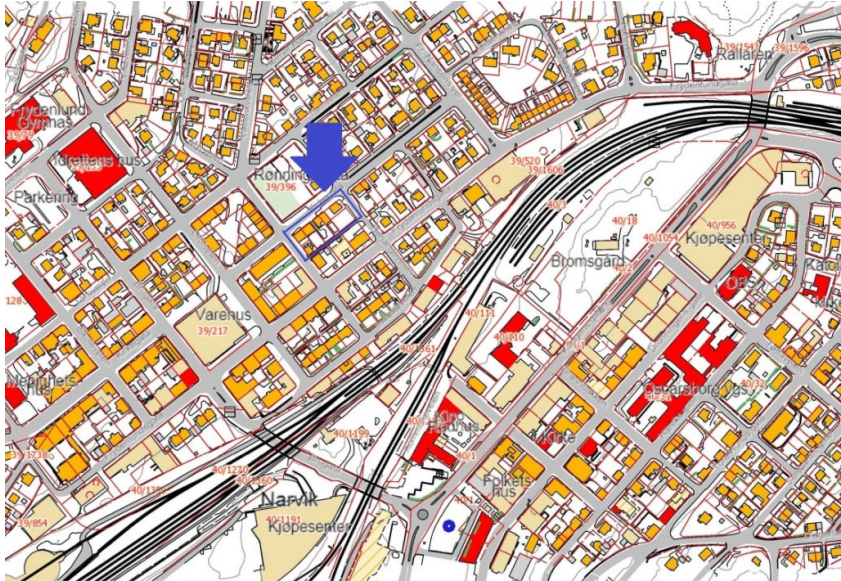
Aktuelle rikspolitiske bestemmelser og retningslinjer:

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Rundskriv T-2/08 Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for barn og planlegging

- Retningslinje T-1442 behandling av støy i arealplanlegging
- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520/2012

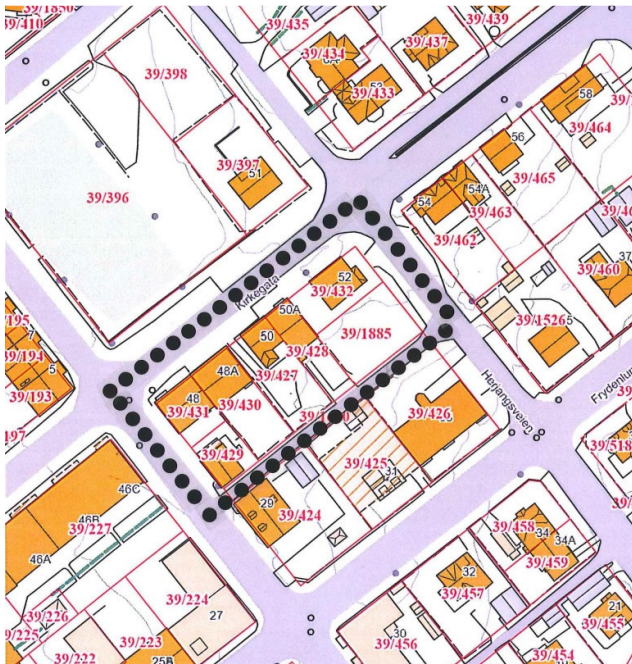
5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

5.1 Beliggenhet



Figur 5. Kirkegata 48-52 er nær Narvik sentrum. Planområdet er markert med blå firkant og vist med blå pil.

- **Kart over planområdet**



Figur 6. Planområdet er markert med stiptet linje.

Planområdet ligger rett nord for Narvik sentrum, på Frydenlundsiden.

- **Avgrensning og størrelse på planområdet**

Området er begrenset av Kirkegata, Herjangveien, intern servicegate og Myrveien. Planområdets begrensnings følger senterlinjene for de tilstøtende gatene.

Planområdet er på 3,15 daa.

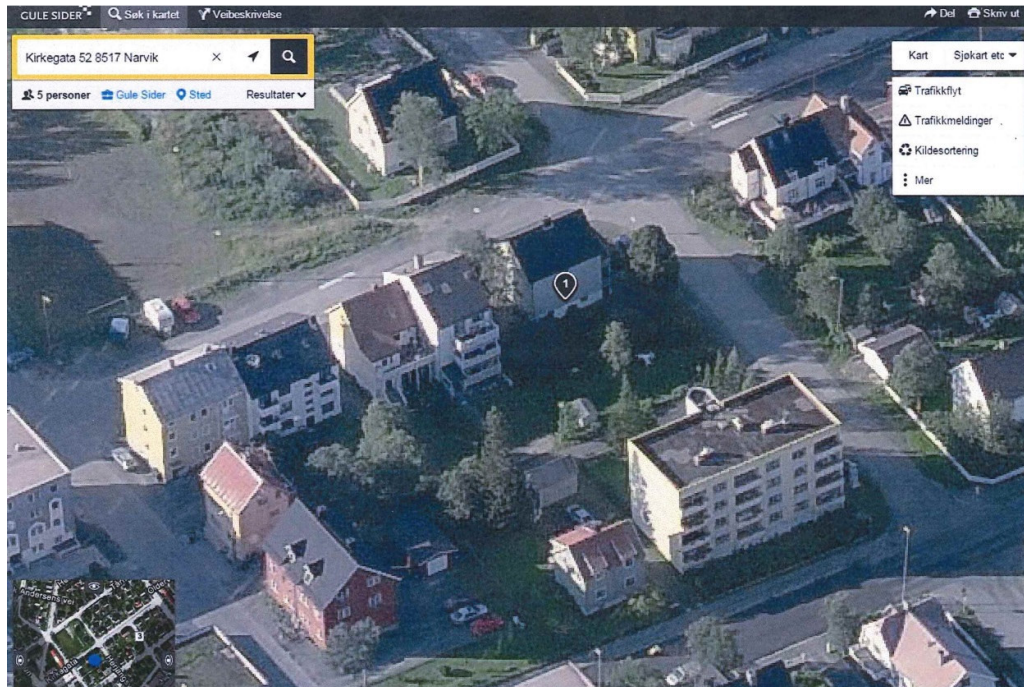


Fig. 7. Planområdet sett fra syd. Illustrasjon fra kart.gulesider.no. Frydenlundgata 31 er bygget etter at fotoet er tatt, cfr. fig. 11 nedenfor.



Fig. 8. Planområdet sett fra nordvest, fra Myrveien. Kirkegata går foran bygningene, Rønningtomta til venstre i bildet. Foto Gisle Jakhelln september 2016.



Fig. 9. Den indre servicegaten sett fra øst, fra Herjangveien. Planområdet til høyre. Foto Gisle Jakhelln september 2016.



Fig. 10. Østre del av den indre servicegaten, sett fra vest. Planområdet til venstre. Foto Gisle Jakhelln september 2016.



Fig. 11. Den indre servicegaten sett fra vest, Myrveien 8 til venstre og Fredenlundgata 29 til høyre. Planområdet til venstre for servicegaten. Foto Gisle Jakhelln september 2016.



Fig. 12. Planområdet sett fra vest, fra Myrveien. Kirkegata 48 og Myrveien 8. Indre servicevei til høyre. Foto Gisle Jakhelln september 2016.



Fig. 13. Nabobebyggelse i tilstøtende kvartal. Frydenlundgata 31, sett mot nordvest. Frydenlundgata 33 til høyre. Foto Gisle Jakhelln september 2016.



Fig. 14. Fra krysset Frydenlundgata/Herjangveien sett mot nordvest. Frydenlundgata 33 til venstre, planområdet bak med Kirkegata 52. Foto Gisle Jakhelln september 2016.



Fig. 15. Nabokvartal vestenfor, Kirkegata 46, sett fra Myrveien. Foto Gisle Jakhelln september 2016.



Fig. 16. Kirkegata sett mot vest, mot nabokvartalet med Kirkegata 46. Foto Gisle Jakhelln september 2016.

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet er bebygget med to og tre etasjes bygninger mot Kirkegata. Bygningene er oppført på 1900-tallets første og andre kvartal, men også noe senere.

Kvartalet er delt med en servicegate. Søndre del, utenfor planområdet, har nyere blokkbebyggelse på fire etasjer. Nabokvartalet mot nordøst har to-etasjes bebyggelse. Mot sydvest er det fire-etasjes blokkbebyggelse. Kvartalet mot nordvest har stort åpen grøntareal, Grønningtomta, og ett 1 ½-etasjes bolighus, Kirkegata 51.

5.3 Stedets karakter

- Struktur og estetikk/ byform

Planområdet ligger i overgangen mellom den eldre villabebyggelsen, to- og tre-etasjes trehus og fire-etasjes blokkbebyggelse. Området har en uryddig karakter i dag.

Kvartalstrukturen er imidlertid dominerende med klare gatebilder og med indre gårdsrom/ servicegårder.

5.4 Landskap

- Topografi og landskap, solforhold og lokalklima

Planområdet er relativt flatt med noe fall mot syd, ca. 2 m fra Kirkegata til serviceveien. Nordenfor er terrenget flatere mens sønnenfor faller terrenget brattere ned mot sentrum og jernbaneområdet.

Her er gode solforhold. Det er et godt lokalklima, lite utsatt for sterke vinder.

Det er noe vegetasjon i gårdsrommene, små busker og noen større trær.

- Estetisk og kulturell verdi

Området i seg selv markerer seg ikke med spesielle estetiske verdier. Se pkt. 5.5 vedr. kulturelle verdier.

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

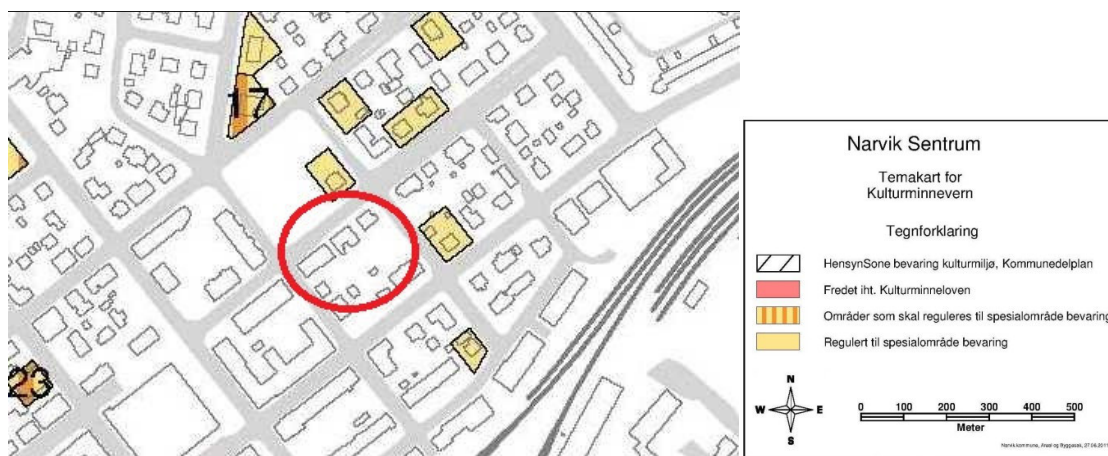


Fig. 17. Utsnitt fra kommuneplanens temakart for kulturminnevern. Kirkegata 51, nord for planområdet, og Frydenlundgata 35, øst for planområdet, er regulert til spesialområde bevaring. Planområdet markert med rød ellipse.

Innen planområdet er det registrert tre bygninger i SEFRAK-registret: Kirkegata 50 (oppført andre kvartal av 1900-tallet), Kirkegata 52 (oppført andre kvartal av 1900-tallet) og Myrveien 8 (oppført første kvartal av 1900-tallet). Nordland fylkeskommune skriver i sitt innspill 03.02.2017 til oppstartannonsen om de SEFRAK-registrerte bygningene:

«Disse inngår ikke i kommuneplanens Temaplan for kulturminner, og vi vurderer dem ikke til å være kulturminner av regional verdi.»

Planområdet ligger nær bebyggelse som er vernet etter plan- og bygningsloven og medtatt i kommuneplanens temaplan for kulturminner. Nord for planområdet ligger Kirkegata 51 og sydøst for planområdet ligger Frydenlundgata 35. Nordland fylkeskommune skriver videre:

«Planområdet ligger imidlertid nært bebyggelse som er vernet etter plan- og bygningsloven og som inngår i temaplanen for kulturminner. Nærmest ligger Kirkegata 51. Bestemmelse i kommuneplanens pkt. 6 (Kulturminner) om at «Kulturminner må ses i sammenheng med sine omgivelser, og ved nye bygninger og anlegg i kulturminnenes nærhet skal det tilstrebes en tilpassing» vil dermed være aktuell i denne saken. Virkninger for nærliggende vernet bebyggelse bør redegjøres for i planbeskrivelsen.»



Fig. 18. Kirkegata 54, fra krysset Kirkegata/Herjangveien sett mot vest. Registrert i SEFRAC-registret, men ikke medtatt i Temaplan for kulturminner. Oppført andre kvartal 1900-tallet. Fra GoogleMaps, foto 2010.

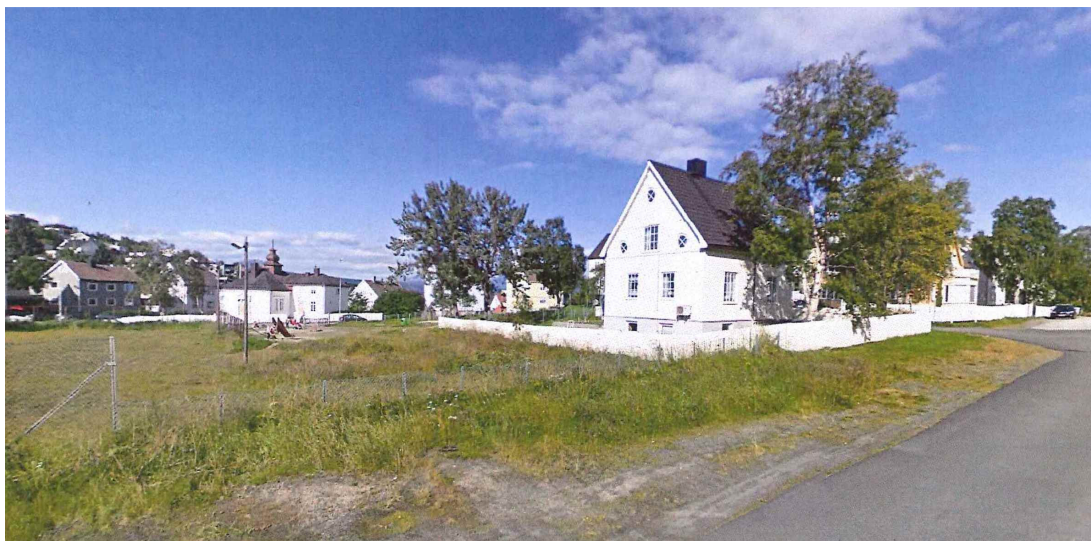


Fig. 19. Kirkegata 51, sett mot nord. Regulert til spesialområde bevaring. Fra GoogleMaps, foto 2010.



Fig. 20. Herjangveien, sett mot nord. Frydenlundgata 33 til venstre og Frydenlundgata 35 til høyre. Frydenlundgata 35 er regulert til spesialområde bevaring. Foto Gisle Jakhelln september 2016.

5.6 Naturverdier

- Naturmangfold

Området har noe vegetasjon i gårdsrommene, cfr. fig. 8. Her er mindre busker og noen høyere trær, gran, selje og bjørk.

Naturdatabase <http://kart.naturbase.no/> og <http://artskart.artsdatabanken.no> viser ingen observasjoner av nær truede arter i planområdet.

Det er ikke registrert verneområder, utvalgte naturtyper, prioriterte arter, inngrepsfrie naturområder eller verdifulle/utvalgte kulturlandskap.

5.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

Gårdsrommene har en viss rekreasjonsverdi som uteoppholdsrområder for de tilstøtende boligene. Naboområdet mot nord, Rønningtomta, er et større grøntområde for ballspill og opphold. Rønningtomta ligger utenfor planområdet.

5.8 Landbruk

Her har ikke vært landbruk.

5.9 Trafikkforhold

5.9.1 Kjøretrafikk

Kjøreadkomst til planområdet er fra Herjangveien, fra den indre serviceveien og fra Myrveien.

Herjangveien er énveiskjørt sydover, fra Kirkegata til Frydenlundgata. Myrveien er énveiskjørt nordover, fra Frydenlundgata til Kirkeveien.

Serviceveien er énveiskjørt fra øst mot vest, fra Herjangveien mot Myrveien. Fra serviceveien er det inn- og utkjøring til parkering/garasje på den enkelte tomt.

5.9.2 Parkering

Parkering skjer i garasjeanlegg på den enkelte tomt. Besøksparkering er som fortausparkering i Myrgata, Kirkegata og i Herjangveien.

5.9.3. Gang- og sykkeltrafikk

Det er fortau langs Myrveien og Kirkegata.

Det er ikke registrert ÅDT i de tilliggende gatene. For Frydenlundgata er det registrert ca. 5.000 ÅDT. Ofotveien har ca. 1.300 ÅDT og Fritjof Nansens vei har ca. 1.900 ÅDT.¹

Det er klart mindre trafikk i Kirkegata og Herjangveien, så det er godt mulig å benytte sykkel.

5.9.4. Kollektivtilbud

Rutebilstasjonen er ca. 600 m unna. Busser kjører i Kongens gate og Brugata.

5.9.5 Ulykkessituasjon

Statens Vegvesen har oversikt over trafikkulykker på Statens vegvesens veikart:

¹ E-post 03.04.2017 fra o.ing. Sigbjørn Normann, Veg og park, Narvik kommune.

[https://www.vegvesen.no/vegkart/vegkart/#kartlag:geodata/vegreferanse:474616.5786734:746475.6529195/hva:\(~\(id:570,filter:\(~\),farge:'0_0'\)\)/hvor:\(kommune:\(~1805\)\)/@599656,7593904,14](https://www.vegvesen.no/vegkart/vegkart/#kartlag:geodata/vegreferanse:474616.5786734:746475.6529195/hva:(~(id:570,filter:(~),farge:'0_0'))/hvor:(kommune:(~1805))/@599656,7593904,14)

Her er ingen registrerte ulykker.

5.10 Barns interesser

Kvartalet er et rent boligområde. Her er uteoppholdsarealer som gårdsrom mot sydøst, mot den indre serviceveien. Det viktigste uteområdet for barns lek er imidlertid det tilgrensende grøntområdet i kvartalet nordenfor, Rønningtomta. Dette inngår i kommuneplanens temaplan Barneetikk, cfr. fig. 4 foran. Rønningtomta er angitt som «barnelekeområde hele året».

5.11 Sosial infrastruktur

De nærmeste barnehagene er Villaveien Barnehage, Villaveien 51, 450 m vestenfor og Rallaren Barnehage, Frydenlundsgate 73. 4 avdelinger for barn i alderen 0-6 år, ca. 550 m østenfor.

Frydenlund barneskole ligger ca. 600 m vestenfor. Narvik videregående skole, Frydenlund, ligger ca. 450 m nordvest for planområdet.

Frydenlund Post-i-butikk med Spar Finnbekken dagligvarebutikk ligger ca. 200 m østenfor planområdet.

Til sentrum er det ca. 200 m med kaféer, forretninger og andre sentrumsfunksjoner.

5.12 Universell tilgjengelighet

Det er ingen spesiell tilretteleggelse for rullestolbrukere innen planområdet i dag. Terrenget og veiene er slake og adkomsten til planområdet er god, også for rullestolbrukere.

5.13 Teknisk infrastruktur

• Vann og avløp

Vann

Vannledninger ligger i Kirkegata (250 SJG), Herjangveien (250 SJG) og i Myrveien (150 SJG). (SJG-rør er støpejernsrør.) I Frydenlundgata ligger 315 PE50.

Avløpsrør ligger i Kirkegata og i Frydenlundgata.

Overvann føres til avløpsnettet.

Vann til brannslukning kan hentes fra Kirkegata. Ledningen har tilstrekkelig kapasitet for sprinkleranlegg.

• Trafo, energiforsyning og alternativ energi, fjernvarme m.m

Ved henvendelse til Nodkraft regner de med at ved en utbygging til anslagsvis 34 leiligheter må kraftforsyningen oppgraderes. Det må regnes med behov for etablering av en ny nettstasjon. Denne kan ligge mot servicegaten med god adkomst. Nordkraft ser helst at nettstasjonen er frittstående, men den kan inkorporeres i en ny bygning.



Fig. 21. Vannledninger (blå) og avløpsledninger (oliven). Fra kommunens kartportal.

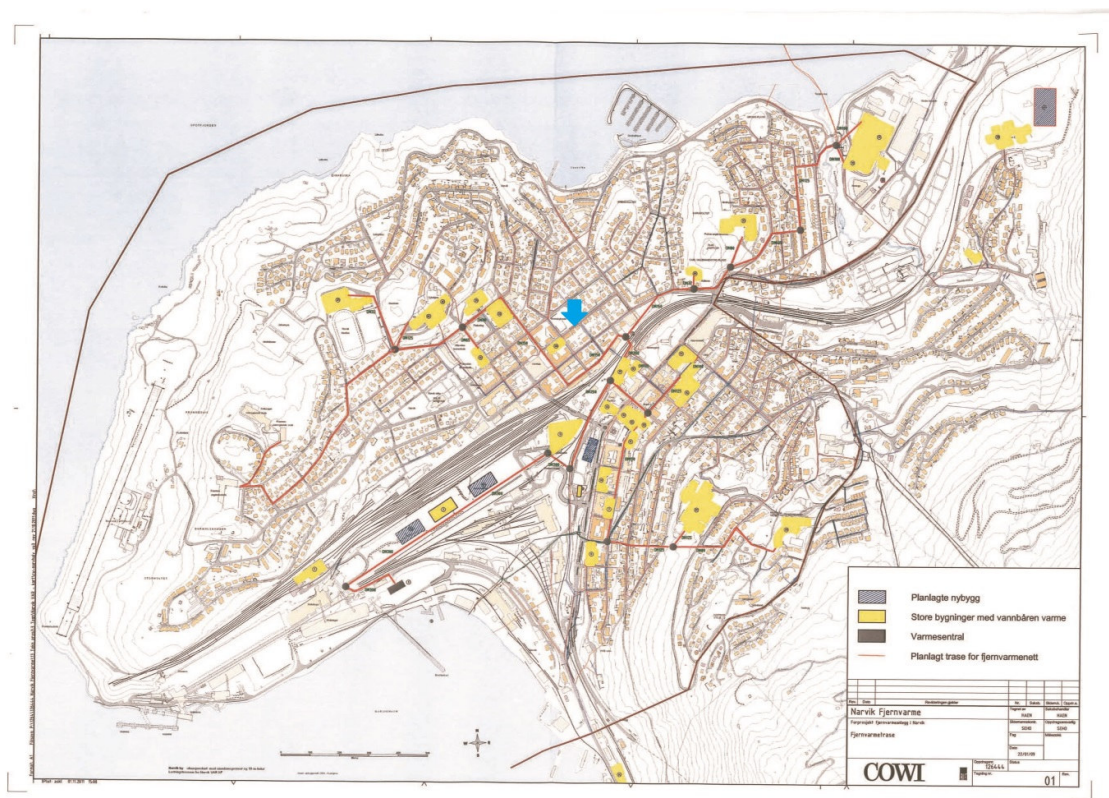


Fig. 22. Konsesjonsområde for fjernvarme med rørtraséer. Statkraft 2011. Planområde markert med blå pil.

Kommuneplanens arealdel har bestemmelser om fjernvarme, pkt 4.1.:

«Innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme er det tilknytningsplikt til fjernvarmenettet når konsesjonær har bekreftet at fjernvarme kan leveres på konsesjonsvilkår. Tilknytningsplikten gjelder både for private og offentlige bygg. Tilknytningsplikten gjelder ikke for oppføring/hovedombygging av enebolig, rekkehus samt annen bygning som har mindre enn 500 m² oppvarmet bruksareal. Det kan gjøres unntak fra tilknytningsplikten der det kan dokumenteres at alternative løsninger vil være miljømessig bedre. For bygg med tilknytningsplikt skal igangsettingstillatelse ikke gis før det er dokumentert at avtale om tilknytning er inngått.»

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet. Utbygging av f.eks. Kirkegata 52 vil komme innenfor kravet, men Narvik kommune må bekrefte at fjernvarme kan leveres før fjernvarmekravet gjøres gjeldende.

- **Renovasjon**

I dag håndteres renovasjon av Hålogaland Resursselskap ved tømming av avfallsbeholdere for den enkelte husstand. For Frydenlundsgata 31, nabo på sydsiden av den interne serviceveien, er det et dypoppsamlingsanlegg som tømmes fra serviceveien.



Fig. 23. Dypoppsamlingsanlegg, renovasjon, for Frydenlundsgata 31, mot intern servicevei. Foto Gisle Jakhelln sept. 2016.

Kommunens Forskrift om innsamling av husholdningsavfall § 4:

«[...] For enkelte områder eller bestemte typer eiendommer kan kommunen opprette særskilte renovasjonsordninger. Når slike spesielle ordninger er opprettet, plikter alle å delta. Kommunen kan således pålegge flere abonnenter og bruke fellesbeholdere, avfallsanlegg, dypoppsamlingsanlegg eller lignende renovasjonsordninger når dette anses som hensiktsmessig i forhold til mål for avfallshåndteringen slik dette fremgår i § 1.»

5.14 Grunnforhold

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser i forbindelse med dette planarbeidet, men for nabotomten, Frydenlundgata 31, ble det foretatt grunnundersøkelser i 2011 av Rambøll før det ble bygget nytt på tomten. Prøvene viste at området består av et torvlag med 2 m mektighet over meget fast siltig leire ned til fjell. Fjell er påvist 2,3 – 5,5 m under terreng.

Det er ikke rasfare innen området.

Ifølge NGUs kart over radon er det moderat til usikker aktsomhetsgrad i hele strøket, se fig. 24.



Fig. 24. Registrert radon i området. Planområdet har «moderat til lav» radonsituasjon. Kilde NGU webside.

5.15 Støyforhold

Planområdet er ikke belastet med støy. Det er lite trafikk på de tilstøtende gatene som har en trafikk på antatt rundt 1.000 ÅDT.

5.16 Luftforurensing

Området har god gjennomlufting og her er ikke luftforurensning.

5.17 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Det er ingen relevant risiko- og sårbarhetsanalyse ved eksisterende situasjon. Det vises ellers til ROS-analysen, pkt. 8.9.

5.18 Næring

Her er ingen næringsvirksomhet innen planområdet.

5.19 Analyser/utredninger

Det vises her til grunnundersøkelse, nærmere beskrevet under pkt. 5.14.

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§12-6 - Hensynssoner

Linjesymbol

Kartopplysninger

Kilde for basiskart: FKB
 Dato for basiskart: 03.11.16
 Koordinatstems: UTM zone 33 basert på EUREF89/WGS84
 Høgdegrunnlag: NN2000

Detalregulering
Kirkegata 48-52
 Med tilhørende reguleringsbestemmelser

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Dato	Revisjon	ID nr., avkjøringslister, u-grad	SAKS-NR.	DATO	SIGN.
02.08.2017	Revisjon				GJ
Dato	Revisjon				
Dato	Revisjon				
Kommunestyret sitt vedtak					
Ny 2. gangs behandling					
Offentlig ettersyn fratil					
2. gangs behandling					
Offentlig ettersyn fratil					
1. gangs behandling					
Kommisjonering av oppstart av planarbeid					
Oppstartsmøte					
PLANEN ER UTARBEIDET AV: BOARCH					
Det bekreftes at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av					

Fig.

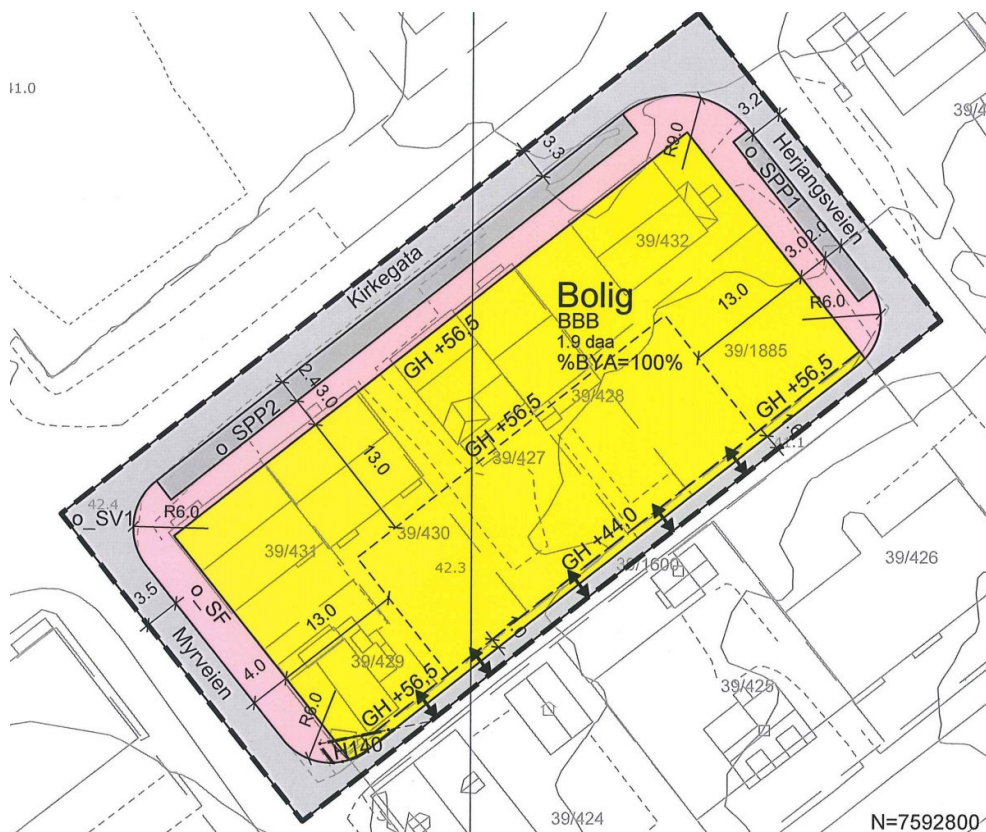


Fig. 26. Plankart

6.1 Planlagt arealbruk

Planen legger til rette for utbygging til boliger og parkering langs fortau.

6.1.1 Reguleringsformål

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg				
BBB Boligbebyggelse - blokkbebyggelse		1,9	1,9	daa
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur				
o_SV Vei		0,7		
o_SF Fortau		0,4		
o_SPP Parkeringsplass		0,2	1,3	daa
§12-6. Hensynssoner				
H140_1 Frisikt		0,1		
Samlet			3,2	daa

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

§ 12-5. Nr. 1 – Bebyggelse og anlegg

- **Boligbebyggelse - blokkbebyggelse BBB**

Det legges til rette for boliger i blokk med tilhørende parkering i kjeller/underetasje.

§ 12-5. Nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- **F_SV Vei**

o_SV omfatter gategrunnen rundt kvartalet, frem til c/l gate.

- **o_SF Fortau**

Formålet omfatter fortau langs Myrveien, Kirkegata og Herjangveien.

- **f_SPP Parkeringsplass**

SPP omfatter parkeringsplasser langs Kirkegata og Herjangveien. Disse parkeringsplassene vil fungere som besøksplasser for den tilstøtende bebyggelsen.

§ 12-6. Hensynssoner

- **H140_01 Frisikt**

Området omfatter sikkerhetssone for frisikt.

[illegible]

This architectural elevation drawing shows the facade of a building with various height markers and floor levels. The drawing is divided into two main sections: a yellow-shaded section on the left and a white section on the right. The yellow section features a series of horizontal bands at different heights, with a car icon at the base. The white section shows a multi-story building with windows and a car icon at the base. Height markers are indicated by arrows and text labels, and floor levels are marked on the right side.

Height Markers (KT. +):

- KT. +82.5
- KT. +81.0
- KT. +63.0
- KT. +59.5
- KT. +59.3
- KT. +56.5
- KT. +56.0
- KT. +53.0
- KT. +50.0
- KT. +47.0
- KT. +44.0
- KT. +43.1
- KT. +41.0
- KT. +43.8
- KT. +59.0
- KT. +41.0

Floor Levels (Etagée):

- Tak Trapp +62
- Gesims +59 000
- 5. Etagée +56 000
- 4. Etagée +53 000
- 3. Etagée +50 000
- 2. Etagée +47 000
- 1. Etagée +44 000
- 0. Etagée +41 000

Side 24 av 39

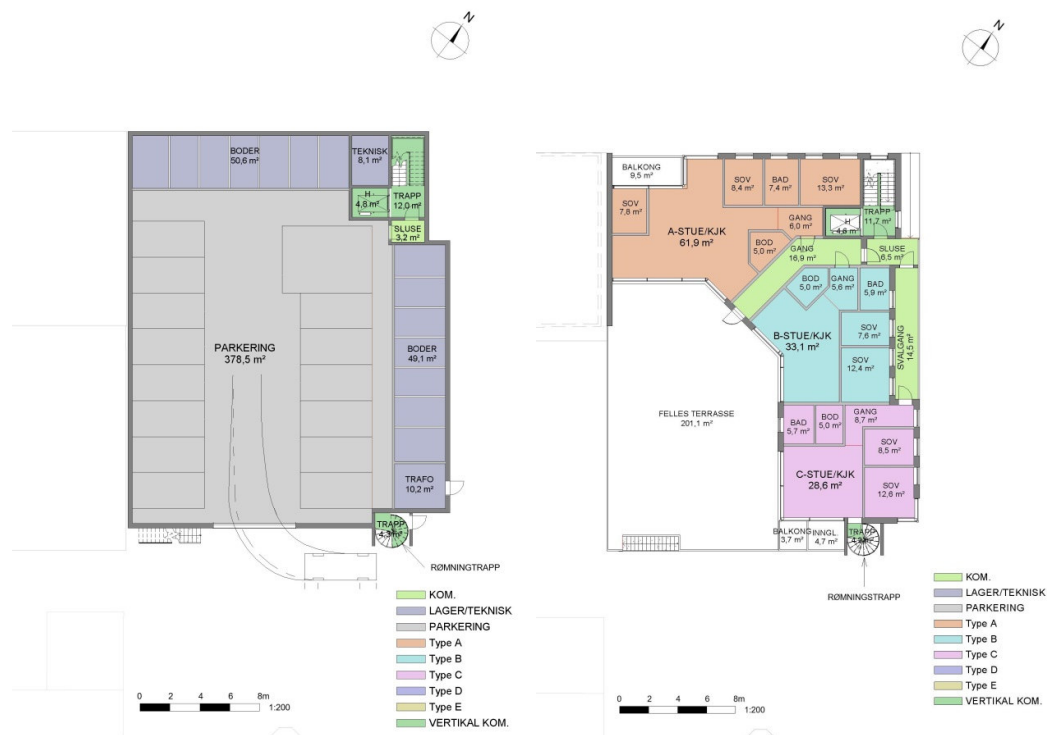


Fig. 29. Kirkegata 52. Illustrerende planer u. etg. og 1. etg. Tegning BOARCH arkitekter a.s nov. 2016.



Fig. 30. Kirkegata 52. Illustrerende planer 2.-4. etg. og 5. etg. Tegning BOARCH arkitekter a.s nov. 2016.

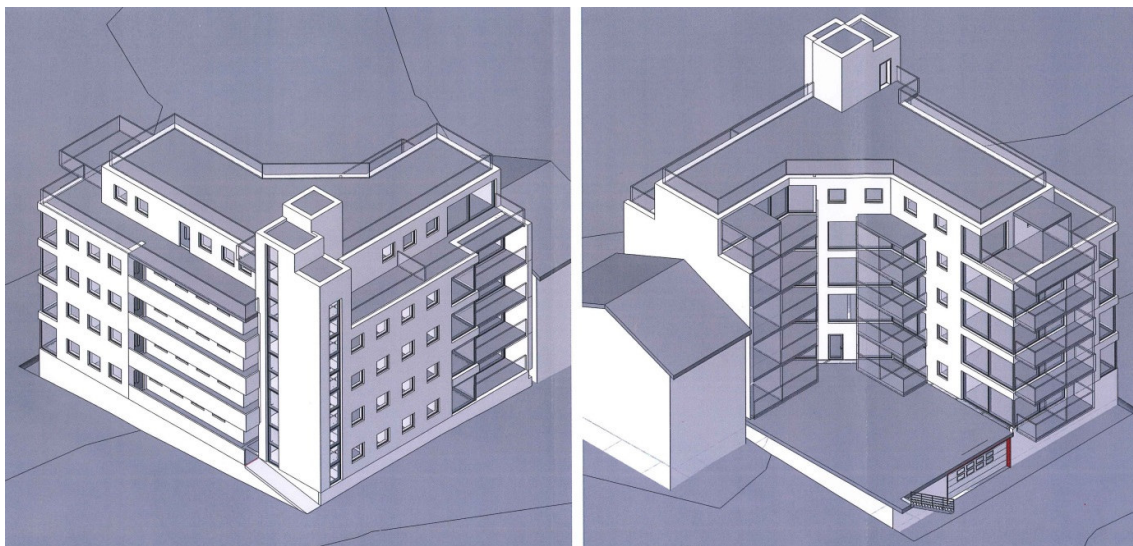


Fig. 31. Kirkegata 52. Illustrerende aksonometri sett fra nord med krysset Herjangveien/Kirkegata, og fra syd med den indre serviceveien. Tegning BOARCH arkitekter a.s nov. 2016.

6.3.1 Bebyggelsens høyde

Bebyggelsen kan oppføres i inntil kote +56,5. Det kan oppføres én tilbaketrukket etasje over denne gesimshøyden (inntil kote +60,0). Dette tilsvarer fire etasjer og en tilbaketrukket 5. etg. (Kirkegata ligger på kote +43 med noe fall fra øst mot vest.) Dette er i h.h.t. kommuneplanens arealdel § 13.4, bl.a. for hensynssone H 810-2 Frydenlund:

«[...] I hovedsak kan bebyggelsen oppføres i inntil 4 etasjer, pluss evt. underetasjer, vurdert ut fra konsekvenser for nære omgivelser og landskapsbilde. Nærmere bestemmelser gis ved regulering. Der forholdene tilsier dette kan det ved regulering vurderes 1 eller 2 tilbaketrukne etasjer i tillegg til angitt høyde. [...] Områdene skal gis høy utnyttning. Grad av utnyttning vurderes nærmere ved regulering.»

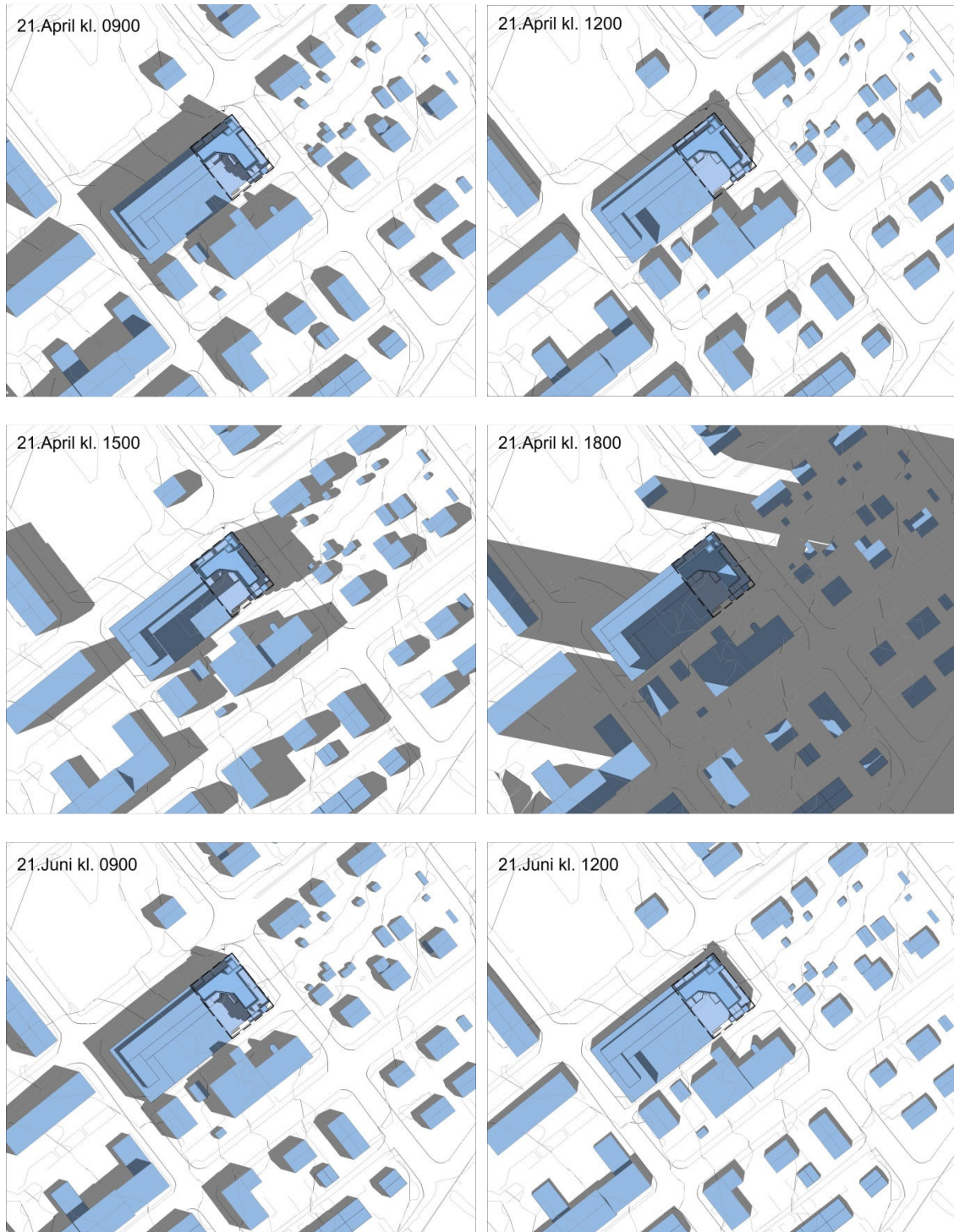
Indre gård har maksimal gesimshøyde på kote +44,0, tilsvarende én etasje mot den indre serviceveien.

Heishus og takoppbygg for ventilasjon kan være inntil 3,5 m høyere enn de angitte maksimumshøyder. Slike takoppbygg skal utgjøre maks 15 % av byggets grunnflate. De skal gis en arkitektonisk utforming slik at de utgjør en helhetlig del av byggets form.

Sol/skyggediagram

Diagrammene viser at her er ingen påtrengende skygger mot nabobebyggelsen.

Uteoppholdsarealene innen planområdet, på terrasser over garasjer og på tak, har gode solforhold.



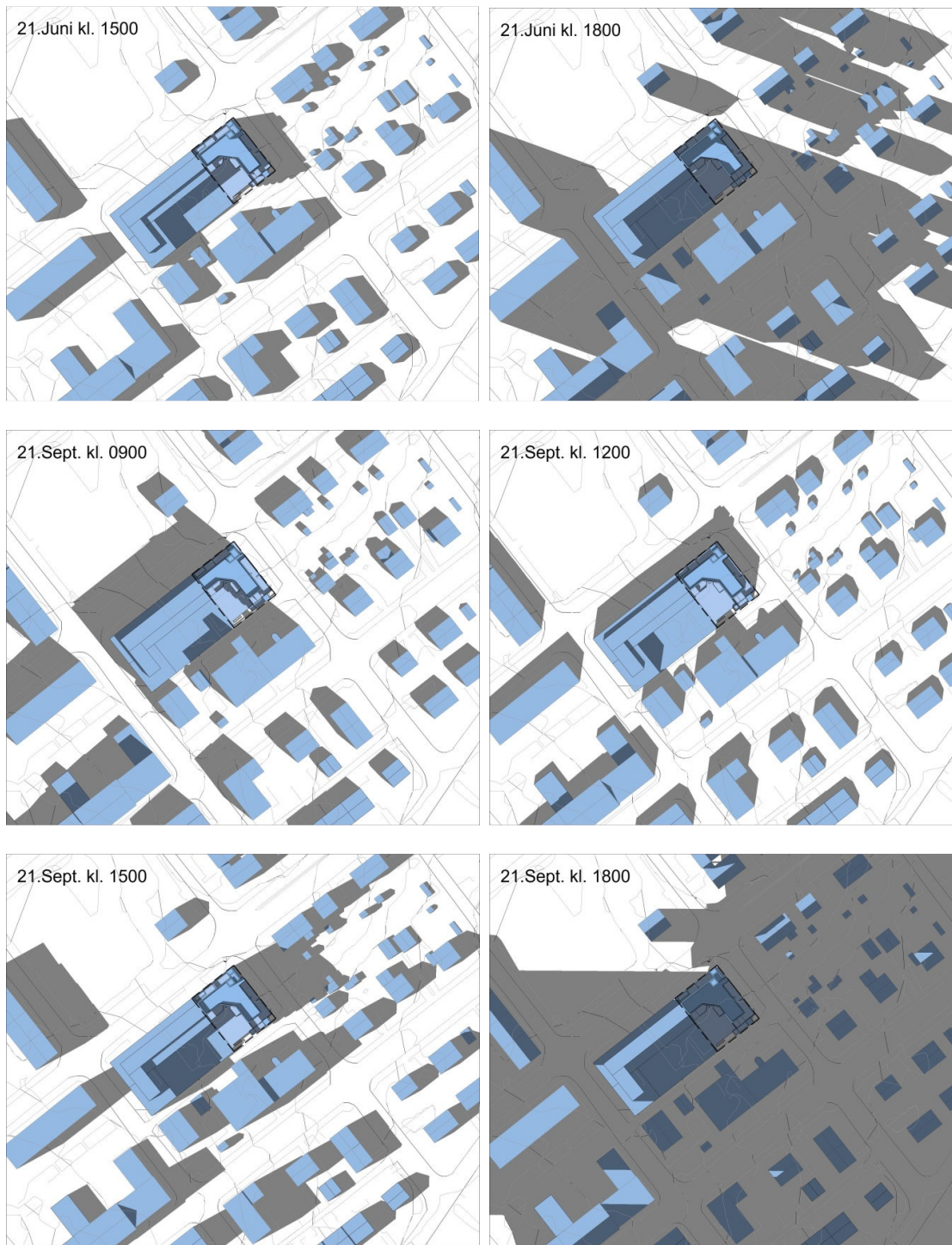


Fig. 32. Sol/skyggediagram. BOARCH arkitekter a.s

6.3.2 Grad av utnytting

Maksimal utnytting er 100 % BYA. (Om man betrakter terrassene på garasjetaket som uteareal vil utnyttelsesgraden være ca. 65 % BYA.)

Innen området må det være uteoppholdsareal, som kan være på terrasser, takterrasser og balkong uten overdekning. Dette må være vist ved søknad om rammetillatelse.

6.3.3 Bylandskapsanalyse

I h.h.t. kommuneplanens arealdel skal området gis en høy utnyttelse.

Nord for planområdet ligger Kirkegata 51 som er regulert til hensynssone bevaring, se fig. 17 og 19 foran. Denne bygningen er på 1 ½ etg. Bygningen ligger i en åpen parksituasjon og i sammenheng med lav bebyggelse østenfor. Dette forholdet endres ikke ved planforslaget.



Fig. 33. Den nye bebyggelsen sett langs Herjangveien mot syd. Den nye bebyggelsen har samme høyde som bebyggelsen vestenfor (til høyre på skissen). Eneboligen Kirkegata 51 foran til høyre. Skisse BOARCH arkitekter a.s juli 2017.

Sydøst for planområdet ligger Frydenlundgt. 35, se fig. 20 foran, også regulert til bevaring. Den eksisterende boligblokken vestenfor, Frydenlundgt. 33, dominerer situasjonen. Nybygg innen planområdet vil ikke endre denne situasjonen ut over en understrekning av kommuneplanens høyere utnyttelse i området.

Planområdet harmonerer med områdene vestenfor og sønnenfor med fire etasjes blokkbebyggelse og høy utnyttelse.



Fig. 34. Den nye bebyggelsen sett langs Kirkegata mot vest. Trappetårnet markerer overgangen fra den lavere bebyggelsen til området med høyere utnyttelsesgrad. Skisse BOARCH arkitekter a.s juli 2017.

Fra nordøst vil planområdet markere en overgang fra lavere, eldre bebyggelse til det større etasjetallet, fra to til fire etasjer. Trappetårn i nordøstre hjørne på Kirkegata 52 markerer og aksentuerer denne overgangen.

Langs Herjangveien understrekes terrengfallet ved at bebyggelsen følger terrenget og får sprang mellom Kirkegata 52 og Frydenlundgata 33. Begge bygningene er på fire etasjer mot gaten.

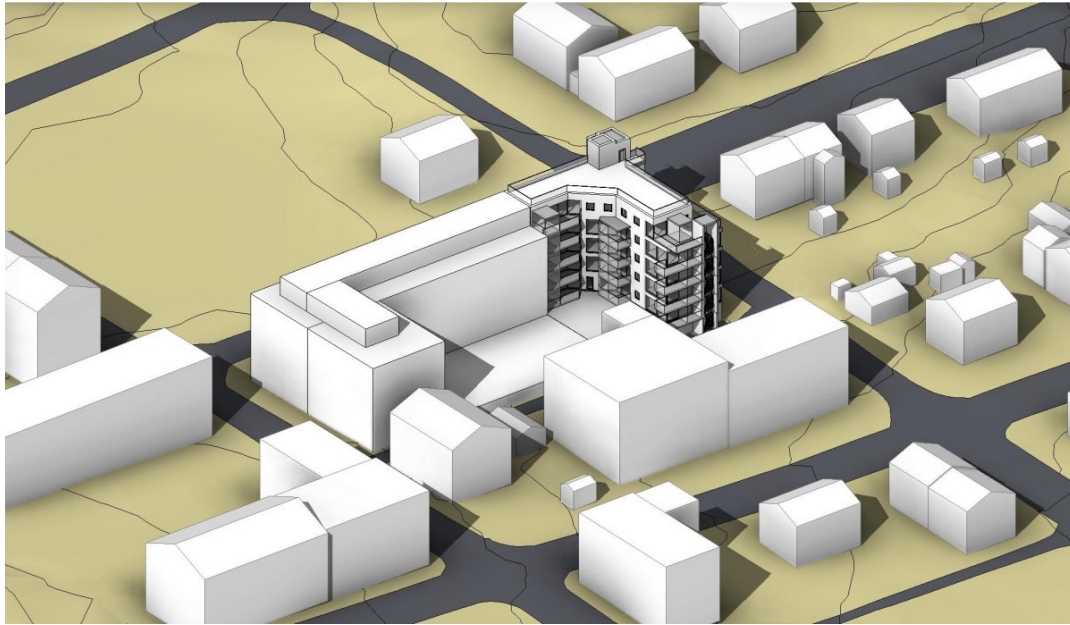


Fig. 35. Illustrerende aksonometri av hele kvartalet med omkringliggende bebyggelse, sett fra syd. Tegning BOARCH arkitekter a.s mars 2017.

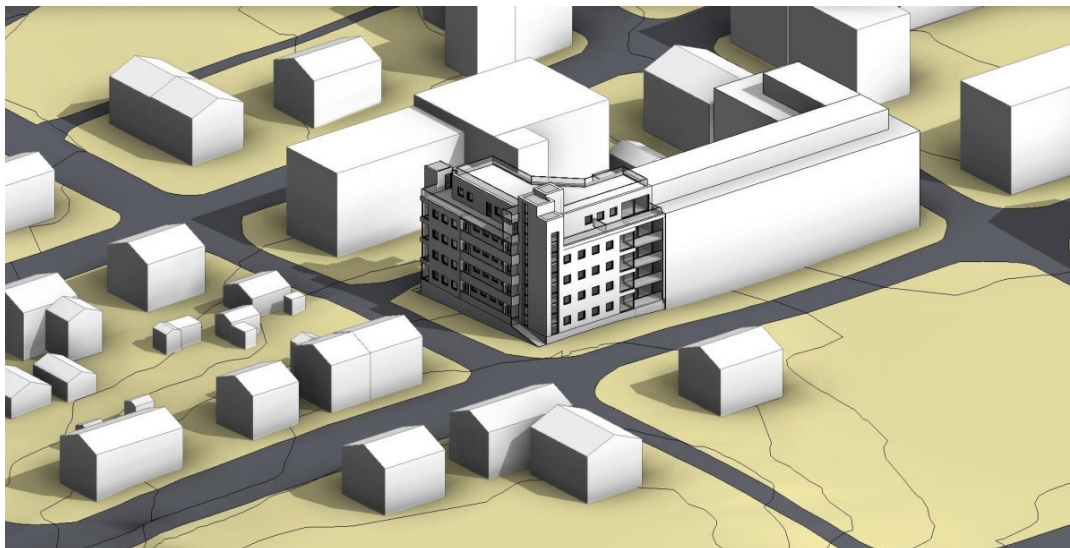


Fig. 36. Illustrerende aksonometri av hele kvartalet med omkringliggende bebyggelse, sett fra nord. Rønningtomta ligger i nedre høyre hjørne på illustrasjonen. Tegning BOARCH arkitekter a.s mars 2017.

6.3.4 Antall boliger, leilighetsfordeling

Planforslaget vil anslagsvis gi mulighet for oppføring av inntil 40 stk. 3- og 4-roms leiligheter.

For Kirkegata 52 er det skissert 10 stk. 3-roms og 4 stk. 4-roms leiligheter som vist i fig. 29 og 30. Dersom dette mønstret legges til grunn for resten av planområdet vil det kunne oppføres inntil 40 leiligheter totalt. Dette forutsetter imidlertid at noen tomter slås sammen i utbyggingsfasen: bnr. 427 og 428, Kirkegata 50 og 50a utbygges under ett, og bnr. 429, 431 og 430, Myrveien 8, Kirkegata 48 og Kirkegata 48a utbygges under ett. Dersom utbygging vil skje på hver enkeltomt vil antall leiligheter bli færre.

Oppholdsareal ute, lekeplasser

Utvendige oppholdsarealer anlegges på dekke over garasjene, dvs. på 1. etasje-planet. Her legges det til rette med plantebrønner, inngjerding og lekearealer. Arealene vender mot syd med gode solforhold og er godt skjermet mot vind.

Det anlegges også oppholdsarealer på takterrassen på samme måte som på 1. etasjeplanet.

Arealene vil være skjermet for trafikk og parkeringsanlegget. De vil være tilgjengelige for alle og universelt utformet. Det stilles rekkefølgekrav i planbestemmelsene om at lekeområdene skal være opparbeidet i h.h.t. godkjent situasjonsplan før brukstillatelse gis.



Fig. 37. Eksempel på takterrasse med oppholdssoner, Oslo. Foto Gisle Jakhelln 2013.

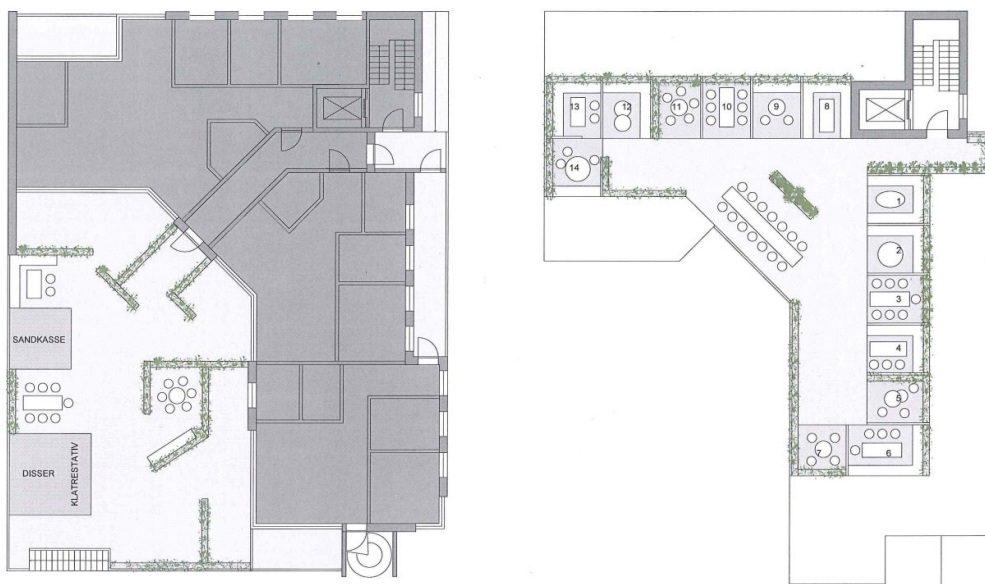


Fig. 38. Utearealer. Møbleringsplaner for terrasse 1. etg. og takterrassen. BOARCH arkitekter a.s, september 2017.

MUA – Minste ute oppholdsareal

MUA er beregnet for hele planområdet med grunnlag i skisseprosjektet for Kirkegata 52 og prinsippet videreført for de andre eiendommene, som nevnt over.

Oppholdsarealet er fordelt omtrent 50/50 på 1. etasjeplan og på takterrassen (medregnet inntil 10 m² pr. leilighet for ikke overdekkede balkonger), som vist på tabellen nedenfor. Samlet ute oppholdsareal er 1 242 m² i forhold til krav på 1 200 m² MUA.

Lekeareal ved inngangssone

Lekearealet skal ikke være lengre borte enn 50 m (100 m kan godtas). Samlet areal skal være 400 m² for planområdets 40 leiligheter. (10 m² pr. leilighet)

Lekearealet ivaretas på andre siden av Kirkegata, på Rønningtomta, gnr. 39/396. Området har gode solforhold, har fin vegetasjon og er skjermet mot sterke vinder. På kommuneplanens temaplan Barnetråkk er Rønningtomta markert som «barnelekeområde hele året», cfr. fig. 4. Lekearealet på Rønningtomta gir en vesentlig bedre opphold/lekesitasjon enn en etablering inne i kvartalet.

Kirkegata har liten trafikk. Kryssing av gaten vil være ved krysset Kirkegata/Herjangveien eller Kirkegata/Myrveien. Begge stedene er det markerte fotgjengerkryssing og god oversikt.

Nærlekeplass

Lekearealet skal ikke være lengre borte enn 150 m. Samlet areal skal være 600 m² for planområdets 40 leiligheter. (15 m² pr. leilighet)

Areal for nærlekeplass vil være på den tilstøtende Rønningtomta, på nordsiden av Kirkegata. Til lekeareal ved Idrettens hus er det 250 m.

Blokkbebyggelse		Kirkegata 52	Kirkegt 50 Kirkegt 50A	Kirkegt 48 Kirkegt 48A Myrvn 8	Samlet
Tomt	G.nr/bnr.	39/1885, 432	39/427, 428	131, 430, 429	
Tomteareal		615 m ²	560	644	
Plankrav					
Utnyttelsesgrad max BYA	100,0 % som tilsvarer	615 m ²	560	644	1 819
Uteoppholdsareal MUA min.	30,0 m ² pr. boenhet				
Leiligheter - antall		14 stk	12	14	40
Lekeareal					
Krav: min. uteoppholdsareal		420,0 m ²	360	420	1 200
Krav til lekeareal ved inngangssonen	10 m ² pr. leil	140,0 m ²	120	140	400
maks avstand 50 m, kan godtas 100 m. Min. 150 m2.					
Krav til nærlekeplass, max 150 m avstand	15 m ² pr. leil	210,0 m ²	180	210	600
Prosjektert uteareal (lek og annet felles oppholdsareal)					
Takterrasse og ikke overdekket balkong		220,0 m ²	120	220	560
Areal på bakken/tak over garasje		201,1 m ²	280	201	682
Sum prosjektert uteareal		421,1 m ²	400	421	1 242
Lekeareal ved inngangssone, på Rønningtomta		140,0 m ²	120	140	400
Nærlekeplass på Rønningtomta gnr. 39/396		210,0 m ²	180	210	600

6.3.5 Støy

Det stilles krav i planbestemmelsene om at det skal utarbeides en støyfaglig utredning som synliggjør støynivåer ved ulike fasader av bebyggelsen og felles uteoppholdsarealer. Utredningen skal også belyse innendørs og utendørs støynivåer og om nødvendig avbøtende tiltak.

6.4 Boligmiljø/ bokvalitet

Her er gode sol- og vindforhold.

Uteoppholdsarealer og grøntområder er i tilstøtende områder, i tillegg til balkonger og terrasser i den planlagte bebyggelsen. Dekke over garasjene mot serviceveien opparbeides som lekeområder for leilighetene.

Sentrumsfunksjoner som barnehager, skoler og butikker er i kort avstand fra planområdet.

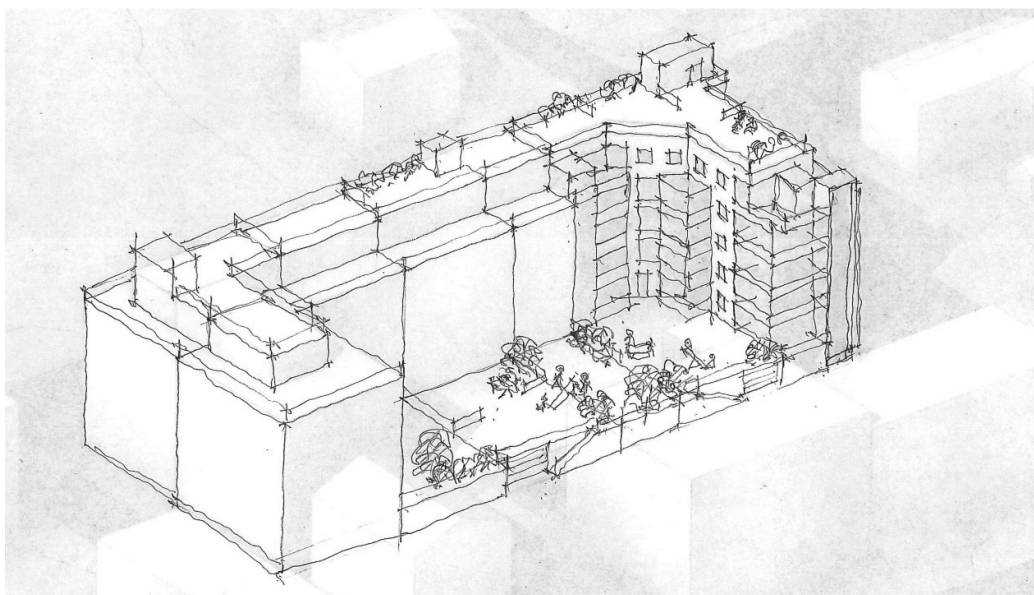


Fig. 39. Illustrerende aksonometri av hele kvartalet med uteoppholdsområder og lekearealer på takterrasser og indre gård med beplantning (dekke over garasjer), sett fra syd. Tegning BOARCH arkitekter a.s juli 2017.

6.5 Parkering

Krav til parkering følger kommuneplanens bestemmelser. Planområdet ligger i sone B.

Det er krav om 1,0 parkeringsplasser og 2 sykkelplasser pr. boenhet over 50 m² BRA.

Parkeringsplassene etableres på samme tomt som aktuell bygning eller på fellesareal (fellesanlegg). Garasjer bygges som del av underetasjen med adkomst fra serviceveien. Dette gjelder både bil- og sykkelparkering.

Virksomhet	Enhet	Bil	Sykel
Krav			
Boenhet over 50 m ²	Pr. boenhet	1	2
Område BBB, som prosjektert			
Antall leiligheter	40		
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse		40	80
Parkering på egen tomt		40	80
Felles parkeringsplass		-	0
Samlet parkering		40	80

Her er antatt inntil 40 boenheter over 50 m² BRA samlet innen planområdet.

6.6 Tilknytning til infrastruktur

El-kraft tilknyttes eksisterende nett. Det regnes med at det er behov for ny nettstasjon innen planområdet. Slik nettstasjon etableres innen bebyggelsen med direkte adkomst fra serviceveien.

Vanntilførsel er fra eksisterende ledningsnett i tilstøtende gater.

Avløp føres til eksisterende ledningsnett, se for øvrig pkt. 5.13 foran.

6.7 Trafikkløsning

6.7.1 Kjøreatkomst, varelevering

Serviceveien mellom Herjangveien og Myrveien gir god adkomst for biltrafikk til parkering/garasjer. Ellers gir de tilstøtende gatene god adkomst for besøkende og for gående.

6.7.2 Utforming av veger

Gatene følger dagens struktur og bredder. Fortau utformes for å gi plass til gateparkering.

6.7.3 Krav til samtidig opparbeidelse

Her er ingen spesielle krav til samtidig opparbeidelse for hele planområdet. Rekkefølgebestemmelsene refererer til rammetillatelsene for den enkelte utbyggingsdelen.

6.7.5 Tilgjengelighet for gående og syklende

Tilgjengeligheten er god, med lite trafikk og lite stigning på veiene.

6.7.6 Felles atkomstveger, eiendomsforhold

Alle veier er offentlige, og så serviceveien midt i kvartalet.

6.8 Planlagte offentlige anlegg

Det er ikke planlagt nye offentlige anlegg.

6.9 Miljøoppfølging

Reguleringsbestemmelsene angir krav om tilkobling til fjernvarme.

6.10 Universell utforming

Universell utforming skal imøtekommes i h.h.t. byggeforskriftenes krav til byggverk.

6.11 Uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal skal ivaretas på hver tomt eller utbyggingsdel.

Området har gode sol- og vindforhold.

6.12 Kollektivtilbud

Rutebilstasjonen er ca. 600 m unna. Busser kjører i Kongens gate og Brugata.

6.13 Kulturminner

Her er ikke registrert kulturminner innen planområdet ut over to SEFRAK-registrerte bygninger. Planen legger ikke opp til bevaring av disse, i tråd med kommentarer fra Nordland fylkeskommune.

6.14 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Vanntilførsel er fra eksisterende ledningsnett i tilstøtende gater som beskrevet under pkt. 5.13 foran.

Spillvann føres til eksisterende ledningsnett, se for øvrig pkt. 5.13 foran.

6.15 Plan for avfallshenting

Ved større nyanlegg er det krav om at det skal etableres felles avfallsordning for området. Endelig løsning skal godkjennes av Narvik Var KF. Fellesløsningen skal være operativ og overtatt av renovasjon før området/bygg kan benyttes.

6.16 Avbøtende tiltak/løsninger ROS

ROS-analysen viser at her er ingen særlige tiltak som må gjennomføres, se pkt. 8.9.

6.17 Rekkefølgebestemmelser

Vedlagt søknad om rammetillatelse skal det følge en utomhusplan i passende målestokk som viser planlagt bebyggelse med høyder, byggegrenser og bygningslinje, beplantning, utforming av fortau og parkeringsarealer. Detaljert plan for den omsøkte delen skal være skriftlig godkjent av Veg og park ved søknad om igangsettingstillatelse.

Vedlagt søknad om rammetillatelse skal det følge redegjørelse og plan for anleggsrigg i byggefasen.

Før igangsetting av bygge- og anleggsarbeider skal det være vurdert og gjennomført tiltak for å minske ulempevirkninger i området med hensyn til anleggstrafikk på offentlige veier, støv og støy framvist i en ulempeplan. Tilsvarende godkjenning gjelder også for skiltplaner i byggefasen og endelig plan.

Før rammetillatelse kan gis må godkjenninger av overordnet plan for kommunalteknisk anlegg foreligge fra Veg og park. Før igangsettelsestillatelse kan gis skal detaljplaner for disse anlegg være godkjente. Teknisk infrastruktur (vann og avløp, vei, fortau, parkering) relatert til omsøkt utbygging eller byggetrinn skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for bygging.

Ved søknad om rammetillatelse for bebyggelse skal det dokumenteres at området får tilstrekkelig vann til brannslukking og til eventuelle sprinkelanlegg.

Støyfaglig utredning skal legges ved rammesøknaden. Før igangsettelsestillatelse gis, skal det dokumenteres at støykravene overholdes iht. pbl, TEK og T-1442 *Behandling av støy i arealplaner*.

For bygg med tilknytningsplikt til fjernvarme skal igangsettingstillatelse ikke gis før det er dokumentert at avtale om tilknytning er inngått, eller vilkår er oppfylt i h.h.t. Kommuneplanens arealdels bestemmelser om fjernvarme, pkt 4.1.

Det skal gjøres kartlegging av mulig forurensing i grunnen, og det stilles krav om en tiltaksplan for håndtering av forurensede masser i henhold til forurensingsforskriftens kap.2. Tiltaksplan skal være godkjent av Veg og park før det gis igangsettingstillatelse.

Parkering skal være ferdigstilt i h.h.t. rammetillatelse før brukstillatelse kan gis.

Løsning av renovasjon/avfallshenting skal godkjennes av HRS IKS. Fellesløsningen skal være operativ og overtatt av renovasjon før brukstillatelse kan gis.

Før det kan gis ferdigattest for anlegg på bakken skal den delen av anlegget som omfattes av rammetillatelsen være ferdig i henhold til godkjent situasjonsplan. Brukstillatelse for deler av anlegget kan godkjennes så fremt det har en naturlig avgrensing og er ferdigstilt i henhold til godkjent situasjonsplan og gitte tillatelser.

7 Konsekvensutredning

Som beskrevet under pkt. 2.5 foran:

Ved avklaring i oppstartmøte 09.01.2017 er konklusjonen

- a. Saken faller ikke inn under forskrift om konsekvensutredninger.

Begrunnelse:

Tiltaket gir ingen vesentlige virkninger for miljø og samfunn og er i tråd med overordnet plan.

8 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

Planen følger overordnet plan. Her er ingen endringer i forhold til dette.

8.1 Stedets karakter

Planforslaget endrer stedets karakter innen planområdet fra to- og treetasjes trebebyggelse til en tettere bebyggelse med blokkarakter. Dette er i sammenheng med søndre del av kvartalet og området vestenfor.

8.2 Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi

Ingen registrerte forhold og følgelig ingen endringer, ref. pkt. 6.13.

8.3 Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven

Som beskrevet under pkt. 5.6 er her ikke registrert naturtyper, prioriterte arter, inngrepsfrie naturområder eller verdifulle/utvalgte kulturlandskap.

8.4 Uteområder

Planområdet brukes i noen grad som uteområde for beboerne innen området. En utbygging her vil kreve opparbeidelse av grøntfelt/uteplasser på takterrasser og terrasser over parkering i 1. etg. mot syd.

8.5 Trafikkforhold

Her er ingen endring i trafikkbildet.

Det er ingen endringer i kollektivtilbudet.

8.6 Barns interesser

Lekeområder og uteoppholdsarealer er ivaretatt innen planområdet. Friområdet nordenfor er et stort aktivum.

Det er nærhet til barnehager og skoler og beskjeden trafikk på gatenettet slik at ferdsel er relativt trygg.

8.7 Universell tilgjengelighet

Her er ingen endringer. Der plan- og bygningsloven krever dette vil dette følges opp i bebyggelsen.

8.8 Energibehov – energiforbruk

Utbyggingen med anslagsvis 34 boliger vil kreve oppgradering i el-tilførselen til området. Det vil bli etablert ny nettstasjon med adkomst fra serviceveien.

8.9 ROS

Virkning:	Ubetydelig 1	Mindre alvorlig 2	Alvorlig 3	Svært alvorlig 4
Sannsynlighet:				
Svært sannsynlig 4	21			
Sannsynlig 3				
Mindre sannsynlig 2				
Lite sannsynlig 1				

Punkt 21: Kraftforsyning

ROS-analysen viser at her er ingen særlige tiltak ut over etablering av ny nettstasjon.

Her er ingen rasfare, flomfare, spesielle vindforhold, støy, luftforurensning, forurensning i grunnen, beredskap eller ulykkesrisiko.

8.10 Jordressurser/landbruk

Ikke aktuelt tema.

8.11 Teknisk infrastruktur

- Vann og avløp

Anlegg av ny vanntilførsel og anlegg av nytt avløpssystem, se pkt. 6.14 foran.

- Trafo

Ny nettstasjon etableres med adkomst fra serviceveien, se pkt. 6.6 foran.

8.12 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planen medfører ingen direkte virkninger for kommunen.

8.13 Konsekvenser for næringsinteresser

Økt boligbygging vil ikke kunne styrke nærbutikker.

8.14 Interesse motsetninger

Det er ikke registrert interesse motsetninger. Ingen av naboene har kommentert melding om planoppstart.

8.15 Avveining av virkninger

Planen følger overordnet plan. Her er ingen nyanlegg ut over heving av utnyttelsesgraden.

9 Innkomne innspill

9.1 Merknader

Vi har mottatt disse uttalelsene:

1. Fylkesmannen i Nordland

Brev datert 06.03.2017.

Påpeker generelle punkter om barn og unges interesser og støy.

Det vises også til «Nordlandsatlas» hvor kommunene tilbys kvalitetssikring av arealplaner ved offentlig ettersyn. Det gjøres oppmerksom på «Fosin», samordning av statlige innsigelser til kommunale planer.

Vår kommentar:

Tas til etterretning. Kommentarer til barn- og unges interesser innarbeides i planforslaget.

2. Nordland fylkeskommune

Brev datert 06.03.2017.

Planfaglig uttalelse

1. Det bes om at det tas hensyn til gjeldende Fylkesplan for Nordland kapittel 8. *Arealpolitikk i Nordland* og spesielt kap. 8.2 *By- og tettstedsutvikling*.
2. Det må tas hensyn til fremtidige klimaendringer.
3. Det må legges til rette for alle grupper, bl.a. må det tas hensyn til personer med funksjonsnedsettelse.
4. Alternative energikilder bør vurderes.
5. Hensyn til barn og unge må ivaretas, bl.a. med sikker skolevei, lekearealer og barn og unges ferdsel.
6. Estetiske forhold ved ny bebyggelse. I sentrumsområder bør det legges særlig vekt på utforming av tilgjengelige og attraktive byrom.
7. Medvirkning i tråd med plan- og bygningsloven.

Kulturminnefaglig uttalelse

8. «To av bygningene innenfor planområdet er Sefrak-registrert. Disse inngår ikke i kommuneplanens Temaplan for kulturminner, og vi vurderer dem ikke til å være kulturminner av regional verdi.

Planområdet ligger imidlertid nært bebyggelse som er vernet etter plan- og bygningsloven og som inngår i temaplanen for kulturminner. Nærmest ligger Kirkegata 51. Bestemmelse i kommuneplanens pkt. 6 (Kulturminner) om at «*Kulturminner må ses i sammenheng med sine omgivelser, og ved nye bygninger og anlegg i kulturminnenes nærhet skal det tilstrebes en tilpassing*» vil dermed være aktuell i denne saken. Virkninger for nærliggende vernet bebyggelse bør redegjøres for i planbeskrivelsen..»

Vår kommentar:

Tas til orientering og relevante punkter medtas i denne planbeskrivelsen.

10 Avsluttende kommentar

Planforslaget følger overordnet plan på alle punkter.