

NARVIK
KOMMUNE

Plan og byggesak
AVD

Saksframlegg

Arkivsak: 16/5424
Dokumentnr: 31
Arkivkode: GBR - 40/92, PLANID - 2016006, K2 - L12
Saksbeh: Lorentzen, Svetlana

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
004/18	Komite for plan og næring	15.02.2018
014/18	Bystyret	01.03.2018

Detaljregulering Tore Hunds gate 34 - 2.gangs behandling med merknadsbehandling

Jeg viser til merknadene og vil foreslå følgende

1. I Plankontroll Kartverket

Merknadens pkt. 1, 2 og 3 tas til følge.

II Bane NOR SF

Merknaden tas til orientering.

III Marie Benedikte Schille

Merknadens pkt. 1, 2 og 3 tas til orientering.

Merknadens pkt. 4 tas ikke til følge.

IV Staten vegvesen

Merknaden tas til orientering.

V Fylkesmannen i Nordland

Merknadens pkt. 1 tas til etterretning.

Merknadens pkt. 2 og 3 tas til følge.

Merknadens pkt. 4 tas til orientering.

VI Nordland fylkeskommune

Merknadens pkt. 1, 2, 3 og 5 tas til orientering.

Merknadens pkt. 4 tas til følge.

2. Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar Narvik Bystyre omsøkte reguleringsplan for Tore Hunds gate 34, bestående av planbeskrivelse, datert 26.06.2017 og revidert 25.08.2017; planbestemmelser, datert 26.06.2017 og revidert 26.01.2018; plankart, datert 15.06.2017.

Møtebehandling fra Komite for plan og næring 15.02.2018

PLAN - behandling:

Saksordfører: Kjell Øymo

Arne K. Rognmo-Schille stilte spørsmål om sin habilitet og fratrådte.
Det ble votert over Schilles habilitet. Enstemmig vedtatt habil.

Bror M. Hanssen, MDG fremmet følgende forslag:

I Reguleringsbestemmelser for Detaljregulering Tore Hunds gate 34 i pkt. 3.3 tilføyes
"sykkelparkering under tak"

Votering:

Rådmannens forslag - enstemmig vedtatt

Bror M. Hanssens forslag - enstemmig vedtatt

PLAN-004/18 vedtak:

1. I Plankontroll Kartverket

Merknadens pkt. 1, 2 og 3 tas til følge.

II Bane NOR SF

Merknaden tas til orientering.

III Marie Benedikte Schille

Merknadens pkt. 1, 2 og 3 tas til orientering.

Merknadens pkt. 4 tas ikke til følge.

IV Staten vegvesen

Merknaden tas til orientering.

V Fylkesmannen i Nordland

Merknadens pkt. 1 tas til etterretning.

Merknadens pkt. 2 og 3 tas til følge.

Merknadens pkt. 4 tas til orientering.

VI Nordland fylkeskommune

Merknadens pkt. 1, 2, 3 og 5 tas til orientering.

Merknadens pkt. 4 tas til følge.

2. Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar Narvik Bystyre omsøkte reguleringsplan for Tore Hunds gate 34, bestående av planbeskrivelse, datert 26.06.2017 og revidert 25.08.2017; planbestemmelser, datert 26.06.2017 og revidert 26.01.2018; plankart, datert 15.06.2017.

I Reguleringsbestemmelser for Detaljregulering Tore Hunds gate 34 i pkt. 3.3 tilføyes
"sykkelparkering under tak"

Møtebehandling fra Bystyret 01.03.2018

BYST - behandling:

Mikael Af Ekenstam, MDG, fremmet følgende oversendelsesforslag:

Tilføyelse 3.3: Alle biloppstillingsplasser skal sikres tilgang til lading av elbiler, med tilstrekkelig kapasitet.

Votering:

Komiteens innstilling enstemmig vedtatt

Mikael Af Ekenstams oversendelsesforslag - enstemmig vedtatt

BYST-014/18 vedtak:

1. I Plankontroll Kartverket

Merknadens pkt. 1, 2 og 3 tas til følge.

II Bane NOR SF

Merknaden tas til orientering.

III Marie Benedikte Schille

Merknadens pkt. 1, 2 og 3 tas til orientering.

Merknadens pkt. 4 tas ikke til følge.

IV Staten vegvesen

Merknaden tas til orientering.

V Fylkesmannen i Nordland

Merknadens pkt. 1 tas til etterretning.

Merknadens pkt. 2 og 3 tas til følge.

Merknadens pkt. 4 tas til orientering.

VI Nordland fylkeskommune

Merknadens pkt. 1, 2, 3 og 5 tas til orientering.

Merknadens pkt. 4 tas til følge.

2. Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar Narvik Bystyre omsøkte reguleringsplan for Tore Hunds gate 34, bestående av planbeskrivelse, datert 26.06.2017 og revidert 25.08.2017; planbestemmelser, datert 26.06.2017 og revidert 26.01.2018; plankart, datert 15.06.2017.

Oversendes administrasjonen:

Tilføyelse 3.3: Alle biloppstillingsplasser skal sikres tilgang til lading av elbiler, med tilstrekkelig kapasitet.

Rådmannen i Narvik, 7. februar 2018

Lars Norman Andersen

Saken oversendes Komite for plan og næring for behandling.

Ordføreren i Narvik, 7. februar 2018

Rune Edvardsen

SAKSUTREDNING :

Innledning.

Fra Multiconsult AS er det på vegne av forslagsstiller Frydenlund Utleie AS ved Thomas Nystad mottatt forslag til detaljregulering Tore Hunds gate 34. Planens dokumenter er datert 26.06.2017. Planforslaget fremmes som detaljregulering etter plan- og bygningsloven (heretter kalt pbl) § 12-3. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for etablering av nytt leilighetsbygg.

Reguleringsplanen var ute til offentlig ettersyn i perioden 15.09.2017 - 27.10.2017.

Direkte berørte grunneiere, naboer og overordna myndigheter ble tilskrevet i brev datert 16.11.2016 med høringsfrist 16.12.2016. Invitasjon til medvirkning i planarbeidet er overholdt.

Faktadel.

Planforslaget omfatter i hovedsak gnr. 40 bnr. 92 og gnr. 40 bnr. 1 og er på totalt 3.3 dekar. Tiltakshaver ønsker å tilrettelegge for oppføring av boligblokk med inntil 17 leiligheter. Sett fra Tore hunds gate blir boligblokken 5 etasjer, mens bygget sett fra krysset Diagonalgaten x Håreks gate blir 3 etasjer med 2 underetasjer. Offentlig snarvei på gnr. 40 bnr. 1 skal opprettholdes.

I Kommunedelplan for Narvikhalvøya vedtatt 13.10.2011 er planområdet avsatt til eksisterende boligbebyggelse, og underlagt hensynssone H810-1 Fortettingsområde i sentrum. Formålet og bestemmelsene for planområdet er videreført i Kommuneplanens arealdel 2017-2028 (heretter kalt KPLA), som ble vedtatt i bystyret 2.2.2017.

Området er foreløpig ikke detaljregulert.

For nærmere redegjørelse vises til vedlagt planbeskrivelse, planbestemmelser og plankart.

Økonomi.

Planforslaget er av privat karakter og vil ikke ha direkte innvirkning på kommunens økonomiplan.

Merknadsbehandling.

I forbindelse med offentlig ettersyn ble følgende merknader mottatt. Merknadene er sammenfattet og kommentert.

Plankontroll Kartverket

1. Feil angivelse av Vertikalnivå i PDF av plankartet.
2. Informasjon om planens behandling mangler opplysninger om 1.gangsbehandling og periode for offentlig ettersyn.
3. Planen er ikke registrert i planregisteret.

Rådmannens kommentar:

1. Tas til følge. Vertikalnivå i PDF av plankartet rettes opp i plankartet.
2. Tas til følge. Rettes opp i plankartet.
3. Tas til følge. Planen registreres i planregisteret.

Bane NOR SF

1. Bane NOR har vurdert planforslaget. Planen berører ikke jernbaneinteresser, vi har derfor ingen merknader til planforslaget.

Rådmannens kommentar:

1. Tas til orientering.

Marie Benedikte Schille

1. Merknader gitt ved varsel om oppstart regulering står ved lag.

2. Det aksepteres ikke at et 100 år gammelt hus rives og erstattes av ei leilighetsblokk.
3. Det vurderes at det ikke er behov for flere leilighetsblokker.
4. Det er ønskelig om utarbeidelse av trafikkanalyse i Tore Hunds gate for å dokumentere økt trafikk i området.

Rådmannens kommentar:

1. Tas til orientering.
2. Tas til orientering. Det vises til vedtak 049/17 av 18.05.2017 i bystyret. Narvik bystyret har vedtatt at Tore Hunds gate 34 ikke reguleres til bevaring i en eventuell reguleringsplanprosess.
3. Tas til orientering.
4. Tas ikke til følge. Det vises til rådmannens vurdering, trafikale forhold.

Statens vegvesen region nord

1. Statens vegvesen har ingen merknader til planforslaget.

Rådmannens kommentar:

1. Tas til orientering.

Fylkesmannen i Nordland

1. Fylkesmannen mener det tidlig i planprosessen burde vært foretatt en støyfaglig utredning, som grunnlag for planarbeidet.

2. Fylkesmannen ber om at følgende bestemmelser etableres:

- Boliger skal dokumenteres å oppnå innendørs støynivå iht. NS 8175, klasse C som

tilsvarer 30LpA,eq,24h(dB).

- For uteoppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom bruk skal støynivået være

lavere enn Lden 55 dB.

- Rekkefølgebestemmelse: Ved søknad om rammetillatelse skal tiltakshaver med en

støyfaglig detaljdimensjonering dokumentere hvordan støygrensene angitt i planen overholdes. Eventuelle avbøtende tiltak for å overholde støykravene skal angis.

Fylkesmannen legger til grunn at dette er ment å komme i tillegg til det som følger av forslagets § 4 bokstav f) til i).

3. Forslaget til endret bestemmelse innebærer at aktuelle grenseverdier i T-1442/2016 gjøres gjeldende, og Fylkesmannen er ut fra dette kommet til at planforslaget da kan aksepteres.

Det er imidlertid en forutsetning at rekkefølgebestemmelsen endres slik at det stilles krav om at eventuelle avbøtende tiltak / støyskjermingstiltak skal være gjennomført før det kan gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

4. Kommunen i henhold til rikspolitiske retningslinjer skal vurdere konsekvenser for barn og unge i planbehandlingen for å styrke barn og unges interesser i planleggingen. Retningslinjen sier under pkt. 5 bokstav a) at det skal vies spesiell oppmerksomhet at «arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare». Bestemmelsene slik de er foreslått med endring sier at anbefalt grenseverdi på uteoppholdsareal skal oppfylles, men en støyskjerm vil kunne få betydning for sol- og lysforholdene på arealet.

Rådmannens kommentar:

1. Tas til etterretning.
2. Tas til følge. Bestemmelsene er etablert.
3. Tas til følge. Rekkefølgebestemmelsen er etablert.
4. Tas til orientering.

Nordland fylkeskommune

1. Så langt vi kan se vil dette tiltaket ikke være i strid med regionale interesser slik det blant annet fremkommer i arealpolitiske retningslinjer i Fylkesplan for Nordland.

2. Fylkeskommunen har ingen vesentlige planfaglige merknader til planforslagets arealdisponering.

3. Narvik kommune har politisk behandlet spørsmålet om eventuell bevaring av eksisterende bygg

eiendommen, og konkludert med at bygningen kan rives.

4. I planbeskrivelsen inngår en beskrivelse av mulig ny bebyggelse og en vurdering av hvordan denne tar hensyn til omgivelsene. Det beskrives/skisseres bl.a. et todelt bygg, hvor bruddet i fasaden skal ta ned skalaen i ny bebyggelse og slik innebære en tilpasning til omkringliggende bebyggelse.

Fylkeskommunen vil påpeke at utformingen av ny bebyggelse i liten grad er fastsatt gjennom foreslåtte juridisk bindende plankart og bestemmelser.

5. Bestemmelse om varslingsplikt ved eventuelle funn av automatisk fredete kulturminner under markinngrep inngår i forslag til reguleringsbestemmelser.

Rådmannens kommentar:

1. Tas til orientering.

2. Tas til orientering.

3. Tas til orientering.

4. Tas til følge. Bestemmelse om brudd i fasade mot øst er etablert. Utformingen av ny bebyggelse er sikret gjennom bestemmelse § 4.1.f) om bruk av materialer i hht. formingsveileder for Narvik kommune, samt bestemmelse § 3.5 om form, materialbehandling og hensynet til miljø og estetikk.

5. Tas til orientering.

Rådmannens vurdering:

Det vises til rådmannens vurdering i sak 020/17 i forbindelse med utlegging til offentlig ettersyn av reguleringsforslaget. Ut fra en samlet vurdering anbefalte rådmannen at planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn.

Planforslaget tilrettelegger for 17 leiligheter, 11 leiligheter på rundt 80 m² og 6 leiligheter på rundt 50 m². I forbindelse med utlegging til offentlig ettersyn av reguleringsforslaget har rådmannen skrevet at høyden på bygget, særlig langs Brannbakken, kunne vært bedre tilpasset nabobebyggelsen og at denne burde vurderes nærmere i merknadsbehandling. Det er ikke kommet merknader vedrørende byggets høyde under offentlig ettersyn. Byggets høyde er satt til +91, utnyttelsesgraden er satt til 55 %.

Rådmannen har også anmodet om at bestemmelsene § 4.1 c) og d) presiseres, og det gis en makshøyde for takterrasse, heishus, trapp og elektriske installasjoner etablert på tak. Bestemmelsene § 4.1 c) og d) er presisert i dialog med tiltakshaver.

Nabobygget Tore Hunds gate 36 er regulert vernet. Arkitekten har ved byggets inngangsparti tatt inn linjer fra Tore Hunds gate 36. Bygget som planlegges etablert er todelt, kun knytt sammen ved svalgang over inngangspartiet. Bruddet i fasaden er et forsøk på å tilpasse bygget til eksisterende bebyggelsen langs Brannbakken. Det er satt byggegrense langs Tore Hunds gate i plankartet.

Rådmannen vil presisere at der reguleringsplan ikke inneholder bestemmelser om byggegrense langs Diagonalgata, gjelder de alminnelige byggegrenseavstandene i veglova. Avstandsbestemmelsene i plan- og bygningsloven (pbl) § 29-4 gjelder i forhold til andre nabogrenser enn veien.

Området gnr. 40, bnr. 1 brukes i dag som en offentlig «snarvei». Området er i planforslaget regulert til offentlig gatetun og er således sikret videre bruk som «snarvei». Det er ikke fastsatt rekkefølgebestemmelser til opparbeidelse av «snarvei».

Barn og unge

Tomtas betydelige grøntareal fungerer i dag som positivt element for barn og unges trivsel og velvære til tross for at eiendommen ikke er offentlig tilgjengelig. Det er i prosjektet forsøkt å ivareta eiendommens grønne kvalitet, blant annet ved å bevare bjørketrærne mot Diagonalgaten.

Diagonalgaten og Tore Hunds gate er i barnetråkkregistreringen markert som barneveg. Planforslaget vil i Tore Hunds gate skape noe økt trafikk, da adkomsten til tomten plasseres her. Planforslaget vurderes likevel til ikke å påvirke barn og unge i vesentlig grad. Planområdets nærhet til lekeplasser er tilfredsstillende. Det er i bestemmelsene sikret at minimum 150 m² av tomta skal avsettes til lekeplass ved inngang. Kravet til minste uteoppholdsareal må ivaretas, noe som også er sikret i planbestemmelser.

Støy

Under offentlig ettersyn kom Fylkesmannen med merknad om at det burde vært foretatt en støyfaglig utredning, som grunnlag for planarbeid. Fylkesmannen har vært i kontakt med kommunen, og kommunens saksbehandler har foreslått at følgende bestemmelser etableres for å sikre at støynivåene blir liggende innenfor de anbefalte støygrensene i tabell 3 i T-1442/2016:

- Boliger skal dokumenteres å oppnå innendørs støynivå iht. NS 8175, klasse C som

tilsvarer 30LpA,eq,24h(dB).

- For uteoppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom bruk skal støynivået være

lavere enn Lden 55 dB.

- Rekkfølgebestemmelse: Ved søknad om rammetillatelse skal tiltakshaver med en

støyfaglig detaljdimensjonering dokumentere hvordan støygrensene angitt i planen overholdes. Eventuelle avbøtende tiltak for å overholde støykravene skal angis.

Disse bestemmelsene er også i samsvar med kommuneplanens arealdel 2017-2028, vedtatt 2.2.2017. Fylkesmannen er ut fra dette kommet til at planforslaget da kan aksepteres. Konsulent har vært i kontakt med kommunen og bedt om å revidere foreslåtte støybestemmelser. Kommunen har diskutert nye bestemmelser om støy med Fylkesmannen og kommet til enighet om at ovenfornevnte bestemmelser skal ligge til grunn i planbestemmelser. Alternativ løsning er å utarbeide en støyfaglig rapport og på bakgrunn av den vurdere mulige løsninger for å redusere støy (f.eks. optimalisere plassering av bygninger, andre avbøtende tiltak). Rådmannen mener ut fra dette at så lenge det ikke er utarbeidet støyfaglig rapporten må kravene om støy være sikret i hht. ovenfornevnte bestemmelser.

Trafikale forhold

Det er ikke registrert ulykker i kvartalet ifølge Nasjonal vegdatabank (NVDB). Atkomst til parkeringsetasje løses fra Tore Hunds gate. Tore Hunds gate har fartsgrense på 40 km/t og lav trafikkmengde. Ny bebyggelse vil gi økt biltrafikk til og fra eiendommen. Dette fører til en økning i trafikkmengden på $15 \cdot 4,5 = 67,5$ kjøretøybevegelser per døgn ved en utbygging på 17 leiligheter (15 parkeringsplasser).

Rådmannen vurderer ut fra dette at tiltaket ikke vil føre til vesentlig forskjell i trafikkmengde for beboere i området.

Parkering skal etableres i parkeringskjeller i underetasjen av bygget. Bestemmelse § 3.3 sikrer at kommuneplanens krav til parkering for bil og sykkel ivaretas. Opparbeidelse av parkering er også sikret med rekkfølgebestemmelse.

Etter offentlig ettersyn har rådmannen i dialog med tiltakshaver blitt enig om noen mindre endringer i planbestemmelsene. Revideringen er ikke av et slikt omfang at det kreves nytt offentlig ettersyn. Det er revidert utgave av planbestemmelsene som er vedlagt saken. Endringene i planbestemmelsene etter offentlig ettersyn var følgende:

- § 4.1 c) ble endret til «Takterrasse tillates etablert opp til angitt gesimshøyde i plankart. I tillegg tillates etablert rekkverk i høyde 1,20 meter. Rekkverket må være montert tilbaketrukket på gesims, og det har en åpen, transparent og luftig karakter».
- § 4.1 d) ble endret til «Maksimal tillatt gesimshøyde er vist på plankart. I tillegg tillates heishus og trapp, samt elektriske installasjoner etablert på tak på total størrelse 25 m². Påbygget kan overstige gesimshøyde med maksimalt 3 meter».
- § 4.1 h) ble endret til «Boliger skal dokumenteres å oppnå innendørs støynivå iht. NS 8175, klasse C som tilsvarende 30LpA,eq,24h(dB)».
- § 4.1 i) ble endret til «For uteoppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom bruk skal støynivået være lavere enn Lden 55 dB».
- Ny bestemmelse § 4.1 j) ble etablert «Fasade mot øst skal brytes opp på en slik måte at bebyggelsen framstår som adskilte bygningsvolumer. Volumene tillates bundet sammen av overbygg, svalgang o.l.».
- Ny bestemmelse § 8.3 ble etablert «Ved søknad om rammetillatelse skal tiltakshaver med en støyfaglig detaljdimensjonering dokumentere hvordan støygrensene angitt i planen overholdes. Eventuelle avbøtende tiltak for å overholde støykravene skal angis. Avbøtende

tiltak skal være gjennomført før det kan gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse».

Naturmangfoldloven § 7

I saker som berører naturmangfold skal det i henhold til naturmangfoldloven (nml.) § 7 foretas vurderinger og vektlegging av nml. §§ 8 til 12. Det er ikke registrert noen verdifulle arter, områder med særskilt miljøstatus eller registrert forekomster av biologisk mangfold. Utbygging skjer i et område hvor det ikke er kjente registreringer, og ut i fra konkret vurdering av terreng i dagen også er det lite som tilsier at det vil være funn. På bakgrunn av denne informasjonen er det ikke gjort videre undersøkelse for å øke kunnskapsgrunnlaget for planområdet, eller vurdert tiltak i forhold til føre-var-prinsippet, jfr. naturmangfoldloven §§ 8 og 9. Planforslaget vurderes til at det ikke vil påføre nye eller fremtidige belastninger på eksisterende naturmangfold. Vurderinger i henhold til naturmangfoldloven §§ 10, 11 og 12 er av den grunn ikke tatt ytterligere stilling til.

Slik rådmannen vurderer planforslaget er det tilstrekkelig redegjort for utbygging og de konsekvenser det vil medføre for omgivelsene og berørte parter. Ut fra en samlet vurdering av planforslaget og de innkomne merknadene vil rådmannen anbefale at Narvik bystyre vedtar planforslaget.

Innstilling.

1. I Plankontroll Kartverket

Merknadens pkt. 1, 2 og 3 tas til følge.

II Bane NOR SF

Merknaden tas til orientering.

III Marie Benedikte Schille

Merknadens pkt. 1, 2 og 3 tas til orientering.

Merknadens pkt. 4 tas ikke til følge.

IV Staten vegvesen

Merknaden tas til orientering.

V Fylkesmannen i Nordland

Merknadens pkt. 1 tas til etterretning.

Merknadens pkt. 2 og 3 tas til følge.

Merknadens pkt. 4 tas til orientering.

VI Nordland fylkeskommune

Merknadens pkt. 1, 2, 3 og 5 tas til orientering.

Merknadens pkt. 4 tas til følge.

2. Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar Narvik Bystyre omsøkte reguleringsplan for Tore Hunds gate 34, bestående av planbeskrivelse, datert 26.06.2017 og revidert 25.08.2017; planbestemmelser, datert 26.06.2017 og revidert 26.01.2018; plankart, datert 15.06.2017.

Dokumentliste:

Vedlegg:

Reguleringsbestemmelser rev 04

Plankart 150617 vertikalnivå 1, over grunnen A

Plankart 150617 vertikalnivå_2, på grunnen A

Planbeskrivelse Tore Hunds gate 34

