

**Areal og samfunnsutvikling
NIV4****Saksframlegg**

Arkivsak: 20/10992
Dokumentnr: 16
Arkivkode: PLANNAVN-Frydenlundsgata 6 og 8, PLANTYPE-35, FA-L13, GBNR-39/1891, GBNR-39/394
Saksbeh: Jul Johan Riddervold

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
008/22	Hovedutvalg for plan og utvikling	10.05.2022
037/22	Narvik kommunestyre	19.05.2022

Sluttbehandling - Detaljregulering for Frydenlundgata 6 og 8

Jeg viser til merknadene og vil foreslå følgende

innstilling:

Følgende merknader er behandlet:

Nordland fylkeskommune:

Merknadens pkt. 1 og 2 tas til orientering.
Merknadens pkt. 3 tas ikke til følge.

Statsforvalteren i Nordland:

Merknadens pkt. 1 og 2 tas til orientering.
Merknadens pkt. 3 tas til følge.
Merknadens pkt. 4 tas ikke til følge.

Narvik kommune Veg og Park:

Merknaden tas til følge.

Egil malm:

Merknadens pkt. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 og 8 tas til orientering.
Merknadens pkt. 9 og 10 tas ikke til følge.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar Narvik kommunestyre Detaljregulering for Frydenlundgata 6 og 8, planID 2012011, med plankart, reguleringsbestemmelser og

planbeskrivelse med vedlegg og endringer etter merknadsbehandling.

Møtebehandling fra Hovedutvalg for plan og utvikling 10.05.2022

PLAN - behandling:

Votering: Enstemmig vedtatt

PLAN- 008/22 Innstilling:

innstilling:

Følgende merknader er behandlet:

Nordland fylkeskommune:

Merknadens pkt. 1 og 2 tas til orientering.

Merknadens pkt. 3 tas ikke til følge.

Statsforvalteren i Nordland:

Merknadens pkt. 1 og 2 tas til orientering.

Merknadens pkt. 3 tas til følge.

Merknadens pkt. 4 tas ikke til følge.

Narvik kommune Veg og Park:

Merknaden tas til følge.

Egil malm:

Merknadens pkt. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 og 8 tas til orientering.

Merknadens pkt. 9 og 10 tas ikke til følge.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar Narvik kommunestyre Detaljregulering for Frydenlundgata 6 og 8, planID 2012011, med plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse med vedlegg og endringer etter merknadsbehandling.

Møtebehandling fra Narvik kommunestyre 19.05.2022

KST - behandling:

Votering: Hovedutvalg for plan og utviklings innstilling - enstemmig vedtatt

KST- 037/22 Vedtak:

Følgende merknader er behandlet:

Nordland fylkeskommune:

Merknadens pkt. 1 og 2 tas til orientering.

Merknadens pkt. 3 tas ikke til følge.

Statsforvalteren i Nordland:

Merknadens pkt. 1 og 2 tas til orientering.

Merknadens pkt. 3 tas til følge.

Merknadens pkt. 4 tas ikke til følge.

Narvik kommune Veg og Park:

Merknaden tas til følge.

Egil malm:

Merknadens pkt. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 og 8 tas til orientering.

Merknadens pkt. 9 og 10 tas ikke til følge.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar Narvik kommunestyre Detaljregulering for Frydenlundgata 6 og 8, planID 2012011, med plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse med vedlegg og endringer etter merknadsbehandling.

Rådmannen i Narvik,

Lars Skjønnås

Saken oversendes for behandling.

Ordføreren i Narvik,

Rune Edvardsen

SAKSUTREDNING :

Innledning

Forslag til Detaljregulering for Frydenlundgata 6 og 8 er mottatt fra Sweco Norge As avd. Narvik som planfaglig konsulent på vegne av TBS Eiendom AS som forslagsstiller. Planforslaget fremmes som detaljregulering etter plan- og bygningsloven (pbl) § 12-3.

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for utvidelse og ombygging av eksisterende bebyggelse i Frydenlundgata 6 og ivareta eksisterende bebyggelse i Frydenlundgata 8. For Frydenlundgata 6 legges det til rette for etablering av 5 boenheter samt forretning, kontor og håndverksvirksomhet. For Frydenlundgata 8 legger planforslaget til rette for at bebyggelsen kan benyttes til bolig / forretning / kontor og håndverksvirksomhet, tilsvarende dagens bruk av bygget.

Planforslaget har vært sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn. Denne saken gjelder merknadsbehandling og vedtak av planforslaget med endringer etter høring og offentlig ettersyn.

Faktadel

Planforslaget berører eiendommene gnr./bnr. 39/1891 og 39/394, Frydenlundgata 6 og 8, samt deler av offentlig trafikkareal i Frydenlundgata. Planområdet er på ca. 3,7 daa.

I kommuneplanens arealdel 2017 – 2028 vedtatt 02.02.2017 er området regulert til sentrumsformål. I bestemmelsene til formålet står det at det tillates alle formål unntatt industri og særlig areal og transportkrevende aktiviteter. Videre sier bestemmelsene at det ikke er tillatt med lukkede fasader mot tiliggende gater og atkomst til hver enkelt forretning skal sikres direkte fra offentlig gate. Boliger kan ikke etableres i 1. etasje. 1.etasje skal forbeholdes næring og publikumsservice.

Området ligger også innenfor hensynssone H810-Felles planlegging. Bestemmelsen sier at for forretningsområdene i Narvik sentrum skal det for hvert kvartalsområde utarbeides reguleringsplan. Videre sier bestemmelsen at det ved omregulering skal gi flere boliger og en mer effektiv arealutnytting enn ved eksisterende situasjon. Det skal foreligge en

landskapsanalyse som gjør rede for landskapsbilde og byggehøyder. I hovedsak kan bebyggelsen oppføres i inntil 4 etasjer, pluss evt. underetasjer. Området er ikke regulert per i dag.

For nærmere redegjørelse vises det til vedlagte plandokumenter med planID 2012011, siste revisjonsdato 25.04.2022 og saksframlegg til 1. gangsbehandling 30.11.2021.

Planprosess og medvirkning

Oppstartsmøte ble avholdt 29.11.2010. Det ble meldt om oppstart av planarbeidet i Fremover 13.05.2011, og direkte berørte grunneiere, naboer og overordnede myndigheter ble tilskrevet i brev, datert 15.05.2011 med svarfrist 15.06.2011.

Det kom totalt 3 innspill til varsel om oppstart. Innspillene er oppsummert og kommentert i planbeskrivelsen. Planforslaget ble oversendt kommunen 11.04.2012 for mottakskontroll og førstegangsbehandling. Planforslaget ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn den 21.06.2012 av Komite for plan og næring.

Planforslaget ble etter offentlig ettersyn behandlet av bystyret i gamle Narvik kommune i møte 24.04.2014 sak 028/14. Bystyret returnerte planforslaget med følgende begrunnelse:

“Det må gjøres endringer i planforslaget for å imøtekomme bestemmelser i KDP for Narvikhalvøya, og bedre tilpasning til den verneverdige bebyggelsen på Frydenlund.

Følgende endringer må vurderes:

- *Utføre støy- og støvanalyser for å avdekke faktisk nivå i planområdet.*
- *Utføre målinger for å avdekke hvilke nivå rystelser/”silo-quaking” er i planområdet.*
- *Parkering for B/N må være i henhold til KDP for Narvikhalvøya sine bestemmelser.”*

Revidert planforslag ble mottatt 02.10.2020, og deretter behandlet og lagt ut til offentlig ettersyn og høring i perioden 03.12.2021 - 21.01.2022. Det kom inn 3 merknader innen fristen, og merknad fra Narvik kommune Veg og Park 28.01.2022. Samiske interesser berøres ikke og det er ikke gjennomført konsultasjon i henhold til Sameloven kapittel 4. Kommunen mottok revidert planforslag til 2. gangsbehandling den 15.03.2022. Siste mindre endring er foretatt 25.04.2022.

Økonomi

Planforslaget er av privat karakter, og forventes ikke å ha direkte innvirkning på kommunens økonomiplan.

Merknadsbehandling etter offentlig ettersyn

Fullstendig merknadsbehandling med rådmannens kommentarer følger saken, vedlegg 1.

Rådmannens vurdering

Innledningsvis finner rådmannen det hensiktsmessig å poengtere at kommunen er bevisst på at hver enkelt plan skal behandles individuelt utfra samme føringer og lovverk.

Kommunens rolle er å ha en aktiv og bestemmende rolle ved utarbeidelsen av planer, samt om innholdet i planforslagene. Kommunens ansvar etter reglene om behandling i plan- og bygningsloven § 12-8 til 12-10 er gjeldende.

Planarbeidet er i tråd med formålet i overordnet planverk, og er vurdert til å ikke utløse krav om konsekvensutredning (KU) i henhold til gjeldende forskrift.

Til 1. gangsbehandling vurderte rådmannen at det i planforslaget var tilstrekkelig redegjort for utbygging og de konsekvenser dette vil medføre for omgivelsene og berørte parter. Til merknadsbehandling av planforslaget skulle følgende forhold vurderes nærmere:

- Byggehøyde i forhold til omgivelsene.
- Avfallshåndtering.
- Parkeringsbestemmelser iht. rådmannens vurdering.

Landskap og byggehøyde:

Rådmannen påpekte til 1. gangsbehandling at det er uheldig at utsikten og solforholdene til bakenforliggende bebyggelse påvirkes, samtidig som endringer i bygningsmassen må kunne forventes i et sentrumsområde. Under offentlig ettersyn er det mottatt merknad fra berørt nabo som eier “bakenforliggende bebyggelse” fra tiltaket. Rådmannen synes det er uheldig

at berørt nabo vil få redusert utsikt mot havnen og vil til noen grad oppleve tap av sollys. Rådmannen er av den oppfatning at planlagt byggehøyde vil i liten grad påvirke nærliggende bebyggelse, og vil være en forbedring av dagens situasjon langs med Frydenlundgata. Det reviderte planforslaget er også en forbedring i forhold til opprinnelig planforslag. Det har gjennom planprosessen blitt tilført en endring av bebyggelse som har ført til at tenkt bebyggelse blir oppført som et trappebygg i Frydenlundgata 6, rådmannen mener at dette er med på å dempe de negative virkninger tiltaket vil ha i nærområdet.

Barn og unge:

Rådmann viser til 1. gangsbehandling av planforslaget og mener det er tilstrekkelig utredet for og har ingen ytterligere kommentarer på temaet.

Uteoppholdsareal:

Rådmann viser til 1. gangsbehandling av planforslaget og mener det er tilstrekkelig utredet for og har ingen ytterligere kommentarer på temaet.

Infrastruktur og parkering:

Rådmannen viser til at det er gjort endring i planbestemmelse § 2.8 for hvor det er mulig å plassere avfallsløsning. Fellesbestemmelse § 2.2 er endret for å møte krav til parkering med lademulighet etter kommuneplanens arealdel.

Støyforhold og rystelser/siloquaking:

Rådmann viser til 1. gangsbehandling av planforslaget og mener rystelser/siloquaking er tilstrekkelig utredet for og har ingen ytterligere kommentarer på temaet. Når det kommer til støyforhold har Statsforvalteren i Nordland kommet med en korreksjon for vurdering av støy grunnlag, hvor at LKAB sine aktiviteter i nærområdet er basert på helkontinuerlig drift. Rådmannen viser til at det er gjort endringer i planbestemmelsen § 2.4. og vurdert dette som tilstrekkelig for å imøtekomme merknaden til Statsforvalteren i Nordland.,

Støv og forurensning:

Rådmann viser til 1. gangsbehandling av planforslaget og mener det er tilstrekkelig utredet for og har ingen ytterligere kommentarer på temaet.

Kulturminneloven:

Rådmann viser til 1. gangsbehandling av planforslaget og mener det er tilstrekkelig utredet for og har ingen ytterligere kommentarer på temaet.

ROS-analyse:

Rådmann viser til 1. gangsbehandling av planforslaget og mener det er tilstrekkelig utredet for og har ingen ytterligere kommentarer på temaet.

Forhold til FNs bærekraftsmål

Narvik kommune legger til grunn FNs bærekraftsmål i sine planer og arbeid. Rådmannen vurderer at planforslaget er i tråd med intensjonene i disse målsetningene. Følgende bærekraftsmål trekkes frem:

	Nasjonale Forventinger om bærekraftig areal og transportutvikling blir lagt til grunn for tiltaket. Planen bidrar positivt til dette målet med å legge til rette for attraktiv byutvikling og fortetting i sentrumsområder.
---	--

Endring etter høring og offentlig ettersyn

De viktigste endringer etter 1. gangsbehandling er:

Endringer i reguleringsbestemmelser:

- § 2.2 tillegges setning: *“Det skal være tilgang til ladefasiliteter på 20% av parkeringsplassen til boenhetene.”*
- § 2.4 endres til: *“Utendørs støynivå på uteplass og alle boenheter skal ha støynivå mindre enn Lden 55 dB utenfor rom til støyfølsom bruk. Utenfor soverom skal*

- *maksimalt støynivå i nattperioden, kl. 23:00 – 07:00, ikke overstige LAFmax 60 dB.”*
- § 2.8 endres til: *“Avfallshåndtering skal løses på egen tomt eller i sørenden med formålet SKV2.”*
- § 7.2. endres til: *“Før det gis midlertidig brukstillatelse skal offentlig fortau og øvrig samferdselsanlegg i eller i nær tilknytning til offentlig kommunal vei være ferdigstilt.”*

Vedlagte plandokumenter er oppdatert etter merknadsbehandling.

Rådmannen vurderer at endringene etter merknadsbehandling ikke er av et slikt omfang at det kreves nytt offentlig ettersyn. Det foreligger heller ingen innsigelser til planforslaget, og kommunestyret kan derfor gjøre endelig planvedtak.

Konklusjon

Plandokumentene er tilfredsstillende utarbeidet, og problemstillinger og konsekvenser som følge av forslaget menes godt nok utredet og belyst for å kunne gjøre et vedtak om å godkjenne eller avvise planforslaget. Ut fra en samlet vurdering av planforslaget og de innkomne merknadene vil rådmannen anbefale at Narvik kommunestyre vedtar planforslaget.

Dersom kommunestyret ikke vil vedta planforslaget slik det foreligger må dette begrunnes, og saken sendes tilbake til rådmannen for eventuelle endringer.

Innstilling

Følgende merknader er behandlet:

Nordland fylkeskommune:

Merknadens pkt. 1 og 2 tas til orientering.

Merknadens pkt. 3 tas ikke til følge.

Statsforvalteren i Nordland:

Merknadens pkt. 1 og 2 tas til orientering.

Merknadens pkt. 3 tas til følge.

Merknadens pkt. 4 tas ikke til følge.

Narvik kommune Veg og Park:

Merknaden tas til følge.

Egil malm:

Merknadens pkt. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 og 8 tas til orientering.

Merknadens pkt. 9 og 10 tas ikke til følge.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar Narvik kommunestyre Detaljregulering for Frydenlundgata 6 og 8, planID 2012011, med plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse med vedlegg og endringer etter merknadsbehandling.

Alternativ innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 avviser Narvik kommunestyre Detaljregulering for Frydenlundgata 6 og 8, planID 2012011, med plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse med vedlegg og endringer etter merknadsbehandling.

Dokumentliste:

Vedlegg:

Planbeskrivelse - Detaljregulering for Frydenlundgata 6 og 8

Planbestemmelser - Detaljregulering for Frydenlundgata 6 og 8

Plankart - Detaljregulering for Frydenlundgata 6 og 8

Vedlegg 1 - Rådmannens merknadsbehandling - Detaljregulering for Frydenlundgata 6 og 8
Vedlegg 2 - Samlede merknader etter offentlig ettersyn - Detaljregulering for Frydenlundgata 6 og 8
Vedlegg 3 - Tiltakshavers kommentar til merknader etter offentlig ettersyn - Detaljregulering for Frydenlundgata 6 og 8
Vedlegg 4 - Snitt 2 - Detaljregulering for Frydenlundgata 6 og 8
Vedlegg 5 - Illustrasjon parkering - Detaljregulering for Frydenlundgata 6 og 8
Vedlegg 6 - Sol og Skyggevurdering - Detaljregulering for Frydenlundgata 6 og 8
Vedlegg 7 - Rapport luftkvalitet - Detaljregulering for Frydenlundgata 6 og 8
Vedlegg 8 - Rapport støy - Detaljregulering for Frydenlundgata 6 og 8
Vedlegg 9 - Notat rystelser - Detaljregulering for Frydenlundgata 6 og 8
Vedlegg 10 - Oppstartsvarsel - Detaljregulering for Frydenlundgata 6 og 8
Vedlegg 11 - Vedtak om offentlig ettersyn - Detaljregulering for Frydenlundgata 6 og 8