

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

Arkivsak: 22/283  
Dokumentnr: 16  
Arkivkode: GBNR-39/1857  
Saksbeh: Shayesteh Shahand

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
020/23	Hovedutvalg for plan og utvikling	06.06.2023

**Plansak for offentlig ettersyn - Detaljregulering for Framnesveien 130**

Jeg viser til merknadene og vil foreslå følgende

**Vedtak:**

I henhold til plan- og bygningslovens §§ 12-10 jf. § 12-11, legges forslag til Detaljregulering for Framnesveien 130 planID 2022004, siste revisjonsdato 04.05.2023, ut til offentlig ettersyn i ni - 9 - uker fra utlysingsdato.

**Møtebehandling fra Hovedutvalg for plan og utvikling 06.06.2023****PLAN - behandling:**

Alternativt forslag 2, foreslått av Paul Larsen, Miljøpartiet de grønne  
FRemmer alternativt forslag

**Votering:**

Paul Larsens forslag - fikk 2 stemmer og falt (MDG og SV)  
Rådmannens forslag - vedtatt mot 2 stemmer (MDG, SV)

**PLAN- 020/23 Vedtak:**

I henhold til plan- og bygningslovens §§ 12-10 jf. § 12-11, legges forslag til Detaljregulering for Framnesveien 130 planID 2022004, siste revisjonsdato 04.05.2023, ut til offentlig ettersyn i ni - 9 - uker fra utlysingsdato.

Rådmannen i Narvik,

Lars Skjønnås

Saken oversendes ..... for behandling.

Ordføreren i Narvik,

Rune Edvardsen

### **Saksutredning:**

#### **Innledning**

Det vises til forslag til Detaljregulering for Framnesveien 130, planID 2022004, siste revisjonsdato 04.05.2023. Planforslaget fremmes etter plan- og bygningslovens § 12-10 jf. 12-11, med Sweco Norge AS som planfaglig konsulent på vegne av Skistua Bolig AS som forslagsstiller.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for etablering av nye boliger på en del av eksisterende eiendom i Framnesveien 130.

#### **Faktadel**

Planområdet ligger sentralt i Narvik, innenfor området som heter Framnes. Planforslaget omfatter eiendommene gbnr. 39/1857, 39/1823, 39/647 og 39/1738. Planområdet er ca. 6,9 daa.

Forslagsstiller ønsker å legge til rette for oppføring av tomannsbolig med tilhørende utleiedeler. Planområdet er en sentrumsnær tomt med plassering i kulturmiljø. Planforslaget har derfor et særlig fokus på tilpasning til kulturmiljøet.

#### Planstatus

Planområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt til boligbebyggelse. Planområdet omfattes av Hensynssone H570 - Kulturminner og kulturmiljø.

Planområdet berører tre gjeldende reguleringsplaner:

- N-2.83 Verneverdig bebyggelse, LKAB funk boliger
- N-2.23 Boligtomter i Kv 100, Prestebolig
- N-2.41 Utvidelse av Framnesveien.

#### Planprosess

Oppstartsmøte ble avholdt 29.04.2022. Det ble meldt om oppstart av planarbeidet i Fremover 06.07.2022, og direkte berørte grunneiere, naboer og overordnede myndigheter ble tilskrevet i brev, datert 04.07.2022 med svarfrist 19.08.2022.

Rådmannen er av den oppfatning at invitasjon til medvirkning i planarbeidet er overholdt. Det kom totalt 7 innspill til varsel om oppstart. Innspillene er oppsummert og kommentert.

Planforslaget ble så utarbeidet og oversendt kommunen 31.01.2023 for mottakskontroll og førstegangsbehandling. I forbindelse med mottakskontroll og tilbakemeldinger på planforslaget forespurte planadministrasjonen flere endringer slik at forslaget var mer i tråd med kommuneplanens arealdel og i større grad tilpasset kulturmiljøet. Forslagsstiller ønsket ikke å endre planforslaget sitt etter kommunens tilbakemelding om høyde og utnyttelsesgrad, men ba i brev 04.05.2023 om politisk behandling av planforslaget slik det foreligger. Siste reviderte plandokumenter ble mottatt 04.05.2023, jf. etterspurte suppleringer.

For nærmere redegjørelse om prosjektet vises til vedlagt planbeskrivelse, bestemmelser, plankart og andre vedlegg til planforslaget.

### **Økonomi**

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

### **Rådmannens vurdering:**

#### Landskap

Planområdet ligger i et forholdsvis flatt terreng som er fallende mot sørøst fra kote 65 til kote 55. Planområdet er delvis beplantet med løvtrær for den delen som ønskes bebygget. Eksisterende boliger har sitt hovedbygg mot Framnesveien og uteoppholdsareal mot sørøst. Foreslått bygget skal ivaretas denne strukturen samt har samme avstand til de to eksisterende bygningene ved å holde grønnstruktur i avstand slik at den viderefører eksisterende struktur for området. Rådmannen finner det svært uheldig at planforslaget påvirker utsikten mot sør for bakenforliggende bolig i Framnesveien 127.

#### Byggehøyde og utnyttelsesgrad

Innenfor området boligbebyggelse B2 legges det til rette for oppføring én enebolig eller tomannsbolig med maksimum 2 boenheter med tilhørende utleiedeler. Det er satt en byggegrense mot Framnesveien som skal sikre at ny bebyggelse imiterer strukturen til eksisterende bygg innenfor planområdet. Rådmannen ønsker å påpeke at det foreslått ny bebyggelse må være i samsvar med eksisterende bygninger i kulturmiljøet med hensyn til volum, utforming, høyde og utnyttelsesgrad. Dette innebærer også materialer, farger og andre detaljer i tråd med bestemmelsene i Hensynssone H570 - Kulturminner og kulturmiljø.

Utnyttelsesgrad for foreslått bygget er satt til 30% og maksimum tillatt gesimshøyde og mønehøyde er +71 og +76 kote. Rådmannen mener at høyde og utnyttelsesgrad til foreslått bygget er for høy i forhold til eksisterende bebyggelse. Rådmannen påpeker at terrenget har en økende helning fra Kirkegata mot det foreslåtte bygget fram til krysset av Framnesveien og Bolagsbakken. Eksisterende bygninger ligger trinnvis tilpasset terrenget slik det er en jevn høydeøkning innenfor hensynssonen. Foreslått høyde er en meter høyere enn denne rytmen. Tiltakshaver begrunner avviket fra utnyttelsesgraden med at det er et ønske å oppfylle dagens krav til et moderne bygg. Rådmannen mener at planforslaget bedre må tilpasses det eksisterende boligområdet innenfor hensynssonen. Rådmannen er av den formening at hvis tiltakshaver har behov for en høyere utnyttelsesgrad enn 20% for å kunne bygge illustrert utleiedel og garasje, må dette sikres gjennom juridiske bindende illustrasjoner og bestemmelser.

#### Uteoppholdsareal

Krav til uteoppholdsareal er i forhold til gjeldende kommuneplanens arealdel for Narvik kommune. Rådmannen ønsker å påpeke at ivaretagelse av eksisterende grøntområdet og hageanlegget er svært viktig i kulturmiljøvern og det er sikkert gjennom planbestemmelser. I

planforslaget legges det opp til mulighet for etablering av frittstående garasje med eventuelle utleieleiligheter på nedsiden av boligen. Eventuell flat tak over parkering/hybel kan benyttes til uteopphold. Dette uteoppholdsarealet har gode solforhold og både i skjermet og uskjermet situasjon er det tilgjengelig rikelig med mulig uteoppholdsareal med tilfredsstillende støynivå. Samtidig er rådmannen av den formening at en slik bebyggelse ikke vil være i tråd med kulturmiljøet. Etablering av garasje/utleiedel med flatt tak er ikke en forutsetning for at det skal legges til rette for tilstrekkelig uteoppholdsareal. Rådmannen mener således at uteoppholdsareal må vurderes på nytt ved eventuell justering av utnyttelsesgrad på eiendommen.

#### Barn og unge

Tiltaket medfører ikke endringer i registrerte barnetråkk, og vurderes heller ikke på annen måte å påvirke barn. Frydenlund barneskole ligger i en avstand ca. 600 meter fra planområdet. Utearealet til skolen er i størrelsesorden ca. 11 000 m<sup>2</sup> og opparbeidet med lekeapparater, ballbinge og skaterampe. Arealkravet til strøkslekeplass er oppfylt, men det er et avvik på avstandskravet. Avstand kan aksepteres siden dette er den eneste strøkslekeplassen i området. Det er ikke nødvendig å etablere lekeplass ved inngang eller nærlekeplass for færre enn fem boenheter. Rådmannen mener at barn og unge er tilfredsstillende og har ikke ytterligere kommentarer til punktet.

#### Støy og støv

Det er beregnet støynivå for uteområdet og ved fasader. Planområdet ligger utenfor støysoner fra industri (LKAB). Støyberegninger viser at det finnes tilstrekkelig uteområde med tilfredsstillende støynivå i både skjermet og uskjermet situasjon. Støyberegninger viser at for ivaretagelse av støykrav ved fasade må det etableres støyskjerm. Rådmannen påpeker at utforming, material- og fargevalg av støyskjerm må godkjennes av kommunen videre i planprosessen. Rådmannen påpeker at en slik støyskjerm må tilpasses kulturmiljøet og ikke oppleves som et skillevegg mellom eiendommen og Framnesveien. Dette er sikkert gjennom planbestemmelser.

Støyanalyser viser at planlagt tomannsbolig får stille side mot sørøst hvor soverom kan plasseres. Støynivå ved fasaden mot Framnesveien samt deler av fasaden mot nordøst og sørvest overskrider nedre grense for gul støysoner. Planlagt bolig tilfredsstillende kvalitetskriterier ved avvik fra anbefalte støygrenser ved fasade, herunder tilfredsstillende støynivå innendørs, tilgang til uteoppholdsareal med tilfredsstillende støynivå og tilgang til stille side. Krav til innendørs støynivå må dokumenteres i byggesak, det kan bli nødvendig med støyisolerte vindu mot Framnesveien.

LKABs malmtransportanlegg, som ligger sør for planområdet, slipper ut jernmalmstøv. Vegtrafikken kan også medføre luftkvalitet. Ut fra tidligere utredninger om luftkvalitet som utføres rundt planområdet vurderes det ikke nødvendig å utrede eller ta tiltak i forhold til luftkvaliteten. Rådmannen mener således at temaene støy og støv er tilstrekkelig dekket i planforslaget og har ingen ytterligere kommentarer på punktet.

#### Teknisk infrastruktur

Kommunal vann- og spillvannsledning ligger i Framnesveien. Sanitært avløpsvann kan tilkobles kommunalt anlegg i Framnesveien. Det er en kommunal brannkum rett ved planområdet. Kapasiteten til eksisterende vannledning i Framnesveien bekreftes av Narvik Vann, som er tilstrekkelig til å kunne forsyne brannvann med inntil 20 l/s. Overvann skal håndteres lokalt. Plassering av renovasjonsdunker avklares med renovasjonsselskap. Rådmannen mener at teknisk infrastruktur er tilfredsstillende og har ikke ytterligere kommentarer til punktet.

#### Parkering

Planforslaget legger opp til garasje innenfor B2 på inntil 100 m<sup>2</sup>. Bestemmelsene tilsier at garasjen kan ha flatt tak og tillates integrert helt eller delvis i underetasjen, men kan også være frittstående. Rådmannen mener at eventuell frittstående garasje må oppføres i henhold til kommuneplanens arealdel med en maks størrelse på 50 m<sup>2</sup> og planbestemmelsene må justeres. Rådmannen er av den formening at en løsning for garasje må avklares i plansaken for å tilstrekkelig hensynta kulturmiljøet.

#### Trafikkforhold

Planområdet grenser til kommunale veier, Framnesveien i nord og mot Stormyrveien i sør. Eksisterende bolig og foreslått bygg skal ha felles kjøreatkomst fra Stormyrveien. Det er fortau forbi planområdet på begge sider av Framnesveien og er adskilt fra vegbane med kantstein. Det er to busstopp innenfor foreslått avstand på 500-800 meter fra planområdet iht Håndbok V123 Kollektivhåndboka. I Norsk vegdatabank står det ikke registrert ulykker i nærheten av planområdet og tiltaket forventer ikke øke faren for trafikkulykker i området. Rådmannen mener trafikkforhold er tilfredsstillende og har ikke ytterligere kommentarer til punktet.

#### Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen registreringer av automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet i Riksantikvarens kulturminnesøk. Eksisterende bygg innenfor planområdet er heller ikke SEFRAK-registrert.

Framnesveien 130, bygget i 1926, er en del av en husrekke som helt tydelig er utformet i tråd med hverandre og som dermed utgjør et helhetlig kulturmiljø. Kulturmiljøet inngår i Narvik kommune sin kulturminneplan og er vernet med en hensynssone i kommuneplanens arealdel. I eksisterende reguleringsplan for området, N-2.83 - Verneverdig Bebyggelse, LKAB funk boliger, er foreslått ny bebyggelse innenfor et "Spesialområde for særskilt verneverdig bebyggelse". Bestemmelsene for området siteres "Eksisterende bygninger som inngår i området kan istandsettes under en forutsetning at husenes målestokk, takform, fasader, vindusdeling, dør- og vindusutforming opprettholdes ...". Rådmannen påpeker dette som en begrunnelse for at planforslaget må justeres for å sikre at utnyttelsesgraden og byggehøyden i større grad er i tråd med annen bebyggelse innenfor kulturmiljøet.

#### Hensynssoner

Planområdet omfattes Hensynssone H570 - Kulturminner og kulturmiljø i kommuneplanens arealdel. For å ivareta kulturmiljø legger tiltaket til rette for at nybygg skal være i tråd med eksisterende bygninger og bestemmelser gitt i H570. I planforslaget er det i bestemmelse lagt opp til mulighet for moderne tilpasninger til nybygget mot sørøst som vil ikke være synlig fra Framnesveien. Rådmannen påpeker at boligene i Framnesveien er en del av bybildet i Narvik og en del av byhistorien. Det er derfor svært viktig at nybygg påfører ikke skader på identiteten til kulturmiljøet. Fasaden mot sørøst vil også være svært synlig fra andre steder i byen. Rådmannen mener derfor at eventuell moderne fasade mot sørøst må godkjennes av kommunen videre i plan- og byggesaksprosessen. Behov for justering av bestemmelse 2.1.3 I); "*moderne tilpasninger som eksempelvis store vindusflater/glassfasader uten ruter, altan/platting o.l tillates på fasade mot sør/sørøst*" må vurderes etter høring og offentlig ettersyn.

#### ROS-analyse

Det er gjennomført en risiko- og sårbarhetsvurdering i planbeskrivelsen. Rådmannen mener ROS-analysen er tilfredsstillende og har ikke ytterligere kommentarer til punktet.

#### Ras og skred

Planområdet ligger under marin grense, men ligger ikke innenfor fareområdet eller aktsomhetsområdet for skred, snøskred, flom eller jord- og flomskred iht. NVE Atlas.

### Grunnforhold



I henhold til NGU angitt området til å bestå av granatglimmergneis og forvitningsmateriale. Det er ikke registrert grunnforurensning i planområdet og dagens aktivitet i planområdet gir ingen indikasjoner på at grunnen kan være forurenset. Det er gjennomført innledende geoteknisk utredning av området med utgangspunkt i NVEs kvikkleireveileder samt befaringsav området for å registrere berg og prøvegraving. Basert på informasjon registrert under befaringsene, tilgjengelige kart samt terrengeanalyse vurderes det at det ikke er fare for områdekred. Rådmannen mener grunnforhold er tilstrekkelig utredet i planforslaget.

### **Andre forhold**

Rådmannen vurderer at innspill til oppstart av planarbeidet i hovedsak er ivaretatt i planforslaget.

### **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:

 <p><b>11 BÆREKRAFTIGE BYER OG LOKALSAMFUNN</b></p>	<p>Prosjektet legger til rette for tilfredsstillende boliger og bidrar positivt inn til mål nr 11, delmål 1 for å sikre at alle har tilgang til tilfredsstillende og trygge boliger.</p> <p>Planforslaget gir muligheten for en deltakende samfunnsplanlegging som forventer å oppfylle overordnede krav og føringer til plassering og bærekraftig utvikling.</p> <p>Sentrumsnær bolig vil kunne være med på å redusere bilbruk, og således redusere påvirkning på miljøet målt per innbygger. Planforslaget legger til rette for kildesortering ved kilden i tråd med krav og retningslinjer fra kommunalt avfallsforetak.</p>
 <p><b>13 STOPPE KLIMAENDRINGENE</b></p>	<p>Planen tar høyde for økt nedbør gjennom muligheter for overvannshåndtering innenfor tiltaksområdet, og er således i tråd med klimamålet.</p>

### **Konklusjon**

Slik rådmannen vurderer planforslaget, er det tilstrekkelig redegjort for utbygging og de konsekvenser det vil medføre for omgivelsene og berørte parter. Planarbeidet er utført i samsvar med gjeldende lov- og forskriftsverk og kommunens overordnede planer.

Rådmannen mener at planlagt byggehøyde og utnyttelsesgrad er høy med hensyn til omkringliggende bebyggelse, og for ivaretagelse av hensynssone H570 - Bevaring kulturmiljø. Reduksjon av tiltakets byggehøyde og utnyttelsesgrad samt en vurdering av eventuell moderne fasade må vurderes etter at planen har vært ute til offentlig ettersyn og før sluttbehandling. Oppdatering av bestemmelsen om størrelse og plassering av garasje må samordnes med øvrige endringer som utføres etter høring og offentlig ettersyn. Rådmannen forutsetter at justering av bestemmelsene til byggets høyde, utnyttelsesgrad og garasje gjennomføres før vedtak av planen. Ut ifra en samlet vurdering anbefaler rådmannen likevel

at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring. Høringsfrist settes til 9 uker på grunn av ferietid i høringsperioden.

#### **Vedtak**

I henhold til plan- og bygningslovens §§ 12-10 jf. § 12-11, legges forslag til Detaljregulering for Framnesveien 130 planID 2022004, siste revisjonsdato 04.05.2023, ut til offentlig ettersyn i ni - 9 - uker fra utlysingsdato.

#### **Alternativt vedtak**

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 jf. § 12-11 og 12-14, legges ikke planforslaget for Detaljreguleringsplan for Framnesveien 130, planID 2022004, siste revisjonsdato 04.05.2023, ut til offentlig ettersyn. Planen sendes tilbake til administrasjonen for å i større grad ivareta kommuneplanen og kulturmiljøet.

#### **Dokumentliste:**

##### **Vedlegg:**

Planbeskrivelse - Detaljregulering for Framnesveien 130

Planbestemmelser - Detaljregulering for Framnesveien 130

Plankart - Detaljregulering for Framnesveien 130

Vedlegg 1 - Støyrapport - Detaljregulering for Framnesveien 130

Vedlegg 2 - VAO-plan - Detaljregulering for Framnesveien 130

Vedlegg 3 - Innledende geoteknisk vurdering - Detaljregulering for Framnesveien 130

Vedlegg 4 - Prøvegraving - Detaljregulering for Framnesveien 130

Vedlegg 5 - Innspilloversikt i forbindelse med planoppstart - Detaljregulering for Framnesveien 130

Vedlegg 6 - Innspill samlet - Detaljregulering for Framnesveien 130

Vedlegg 7 - Kommunens mottakskontroll med konsulentens kommentarer - Detaljregulering for Framnesveien 130

Vedlegg 8 - KU-vurdering - Detaljregulering for Framnesveien 130

Vedlegg 9 - Referat fra oppstartmøte - Detaljregulering for Framnesveien 130

Vedlegg 10 - Planinitiativ - Detaljregulering for Framnesveien 130