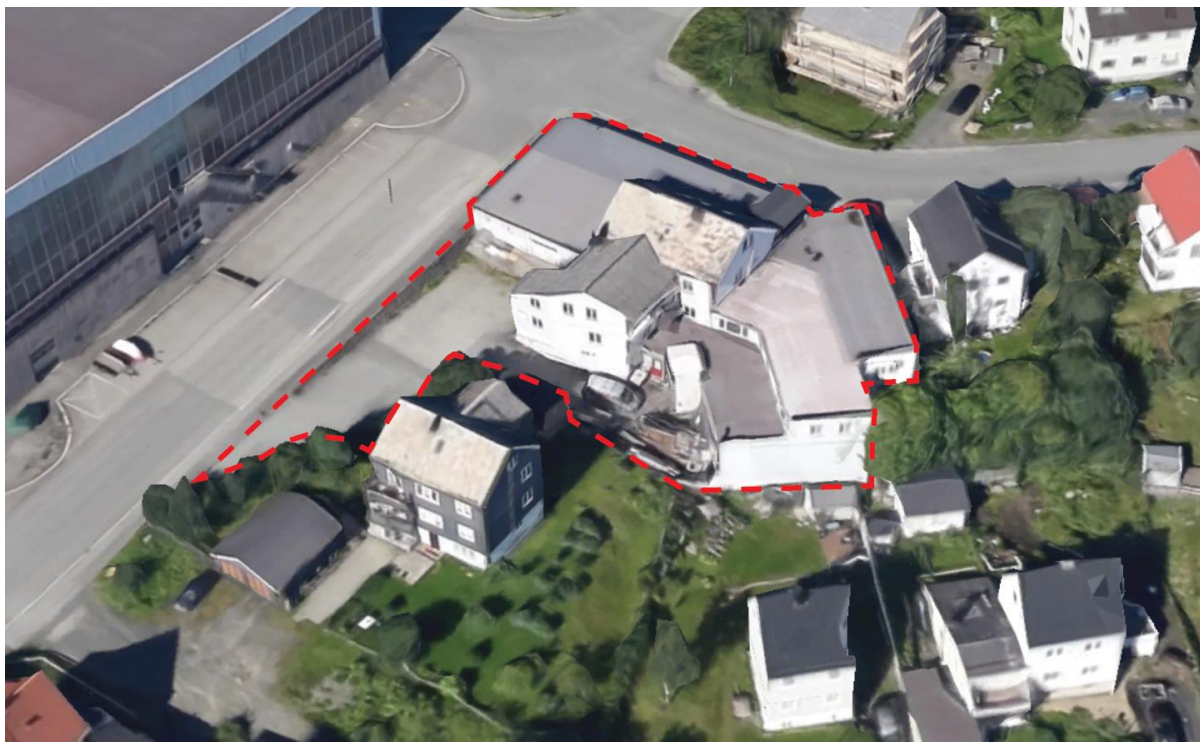


PLANINITIATIV

Detaljregulering for Villaveien 72



Figur 1 - Planområdet beliggenhet

Fagkyndig	Concil AS
	Teknologiveien 12, 8517 Narvik
	Org.nr.: 921213948
	Preben Sommer
	preben@concil.no
Forslagsstiller	974 66 565
	Victoria Havn AS
	Teknologiveien 11, 8517 Narvik
	Org.nr: 984 417 403

Dato: 26.01.2023

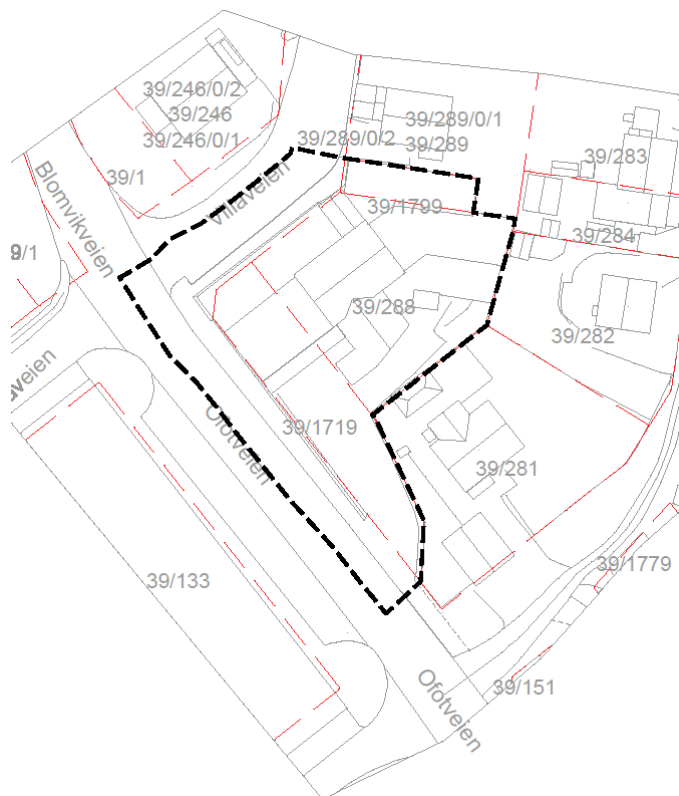
1 Bakgrunn

1.1 Formålet med planen

I dag brukes bygget innenfor foreslått planområde til næringsformål, noe som avviker med formålet satt i kommuneplanens arealdel (2017-2028). Bygget har historisk vært et næringsbygg, men tiltakshaver ser nå på nye løsninger i tråd med kommuneplanens arealdel. Formålet med planen er å tilrettelegge for ny boligbebyggelse. Tiltakshaver ønsker å muliggjøre området for blokkbebyggelse innenfor 39/288, 39/1799, 39/1719. Prosjektet står til Narvik kommunes ønske om fortetting, hvor man ønsker velkommen nye måter å bygge og håndtere byrommene på. Dette ble nylig vedtatt av Kommunestyret i Narvik kommune i plandokumentet *kommuneplanens samfunnsdel 2022-2040*.

1.2 Planområdet

Planområdet ligger sentralt i Narvik kommune og grenser til Idrettens hus. Området rundt planområdet består hovedsakelig av eneboliger, tomannsboliger og lavblokks bebyggelse.



Figur 2 – planområde

2 Planønsket

2.1 Ønsket bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Innenfor planområdet ønskes det å etablere blokkbebyggelse på 25-30 leiligheter. Ønsket høyde på blokkbebyggelse vil være 6 etasjer pluss 1-2 underetasjer. Ønsket gesimshøyde +74,0.

3 Planstatus og føringer

3.1 Forholdet til kommuneplanen

Planområdet ligger innenfor arealformål: Boligbebyggelse.



Figur 3 -Kommuneplanens arealdel

Krav til parkering

Området ligger i parkeringszone: *Sone B*. Innenfor denne sonen er det følgende som er krav i KPA.

Virksomhet/formål	Enhet	Bil		sykkel
		Min	Max	
Boenhet under 50 kvm ²	Pr boenhet	0,5	-	1
Boenhet over 50 kvm	Pr boenhet	1	-	2

Figur 4- Parkeringskrav KPA Narvik kommune 2017-2028

Krav til minste uteoppholdsareal (MUA)

Krav til m ² MUA pr boenhet	Sone A	Sone B	Resten av kommunen
Frittliggende småhusbebyggelse (en- og tomannsboliger)	50	100	150
- tillegg pr hybel og leilighet inntil 60 m ² BRA	15	20	30
Konsentrert småhusbebyggelse (tre- og firemannsboliger, kjede-/rekkehus mv.)	25	75	100

Blokkbebyggelse (horisontalt og vertikalt delt med flere enn 4 boenheter)	20	30	50
---	----	----	----

Figur 5- Parkeringskrav KPA Narvik kommune 2017-2028

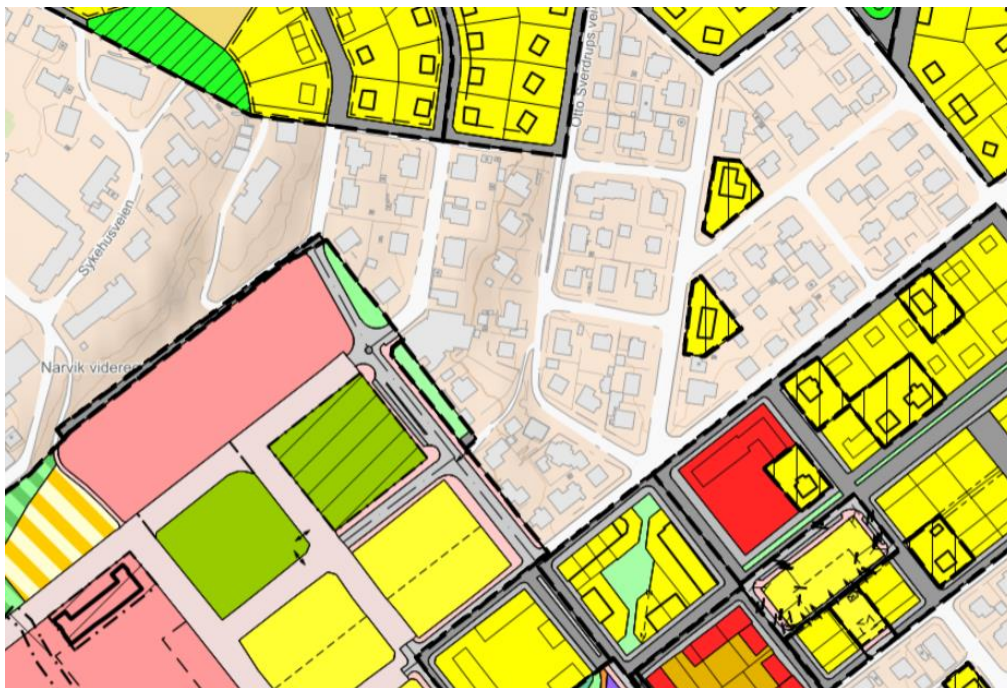
Hensynssone

Området berører ingen hensynssoner.

3.2 Forholdet til gjeldende reguleringsplaner, pågående planarbeid og retningslinjer

Tiltaket ligger i et uregulert område og må detaljreguleres.

Eksisterende reguleringsplaner:



Figur 6-

Eksisterende reguleringsplaner

- 1806 N-2.52 – Frydenlund, brohodet-skolekvarartalet (1963)
- 1806 N-2.66 – reguleringsendring Kvartalene 33, 30A og 30B (1972)
- 1806 N-2.20 – KV. 59,54,55,60 og 63 (1953)
- 1806 N-2.84 – Verneverdig Bebyggelse Frydenlund (1983)
- 1806 N-2.39 – Reguleringsendring Området av Regimentshaugen (1957)
- 1806 N-2.14 - Kvartalene 38,40 og 41 i Vassvik (1952)
- PlanID: 2019001 - Områderegulering for Frydenlund (2022)

Pågående reguleringsprosesser:

Det er ingen pågående reguleringsplaner i området.

3.3 Forholdet til evt. andre regionale eller statlige føringer

- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging
- Retningslinje for støy i arealplanlegging T - 1442
- Retningslinje for luftkvalitet i arealplanlegging T - 1520

4 Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

- **Natur- og ressursgrunnlaget**

Det er ikke registrert arter av nasjonal forvaltningsinteresse i området.

Det er ikke registrert naturtyper av nasjonal forvaltningsinteresse i området.

- **Landskap**

Typen omfatter områder på kystsletta med tilhørende grunne marine områder som ikke er direkte eksponert mot åpent hav. Sammenlignet med områder på ytre kyst, har landområdene i typen større grad har 'innlandsegenskaper' i form av større nedbørfelt, forekomst av vassdrag, økt arealbruksintensitet, m.m. Områdene hører til den mer kupert delen av kystsletta med vekslende terreng over og under havnivå. Landskapet er urbanisert med bykjerne i større by. Området rundt planinitiativet tar for seg er på sørøst siden av Narvikhalvøya. Topografien viser en slak stigning nordvest.

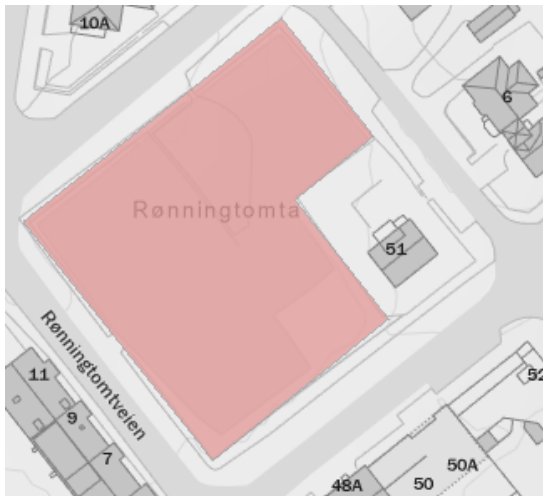


Figur 7- landskap – planområdet merket med rødstjerne

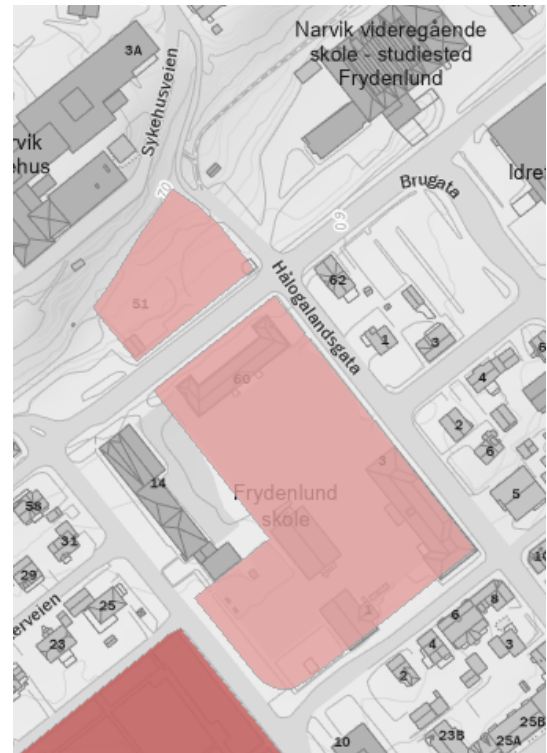
- **Friluftsliv**

- Området ligger sentralt i sentrum og med nær tilgang til 4 områder som er registret som viktige friluftsområder.

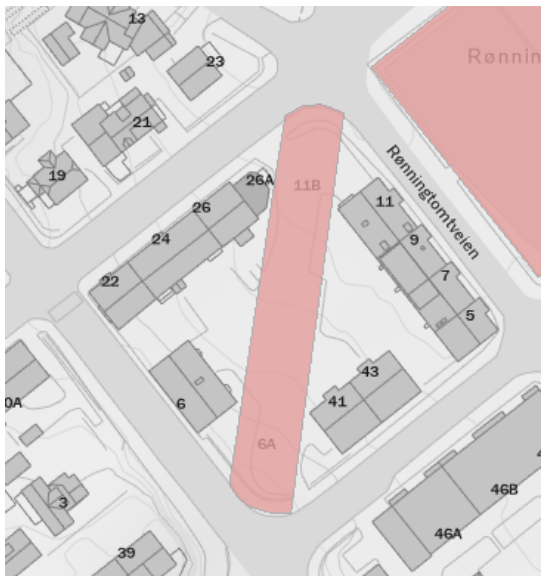
Plassering	Verdi	Formål	Beskrivelse
Rønningtomta	Viktig friluftslivsområde	Leke- og rekreasjonsområde	<p>Natur: Stor gressbevakst slette med opparbeidet lekeplass ved nordøstre hjørne av sletta.</p> <p>Friluftsliv: Lek, skøyting, fritidsaktiviteter. Lekeplass med diverse lekestativer. Løkka har stort potensial for leke- og fritidsaktiviteter for barn og unge i alle aldre. Om vinteren har den vært brukt som skøytebane med belysning. For øvrig er området hyppig benyttet blant skole- og barnehagebarn.</p>
Vassvikveien-Kirkegata	Viktig friluftslivsområde	Snarvei i boligområde	Asfaltert veg. Snarvei i boligområde.
Villaveien barnehage	Viktig friluftslivsområde	Leke- og rekreasjonsområde	<p>Natur: Utearealet rundt bygningen, kupert terreng for øvrig.</p> <p>Kultur: Barnehagen holder til i et ærverdig gammelt hus fra 1904 som ble omgjort til sykehjem på 1950-tallet.</p> <p>Friluftsliv: Lek.</p> <p>Brukerfrekvens: Stor</p> <p>Bygningen er nedbrent, og eiendommen er for tiden ikke tilgjengelig</p>
Villaveien/Tårnveien skoler	Viktig friluftslivsområde	Leke- og rekreasjonsområde	<p>Natur: Utearealet mellom skolebygningene.</p> <p>Kultur: Består av de tidligere Tårnveien og Villaveien skoler, gamle ærverdige murbygninger fra første del av 1900-tallet.</p> <p>Friluftsliv: Lek, fritidsaktiviteter. Ballbinger med og uten kunstgressdekke, skateboardrampe, diverse lekeanlegg på skoleplassen. Asfaltert utendørs håndballbane.</p> <p>Funksjon: Noe spesiell funksjon</p> <p>Egnethet: Ganske godt</p> <p>Tilrettelegging: Høy grad av tilrettelegging</p>



Figur 8- Rønningtomta



Figur 9 - Villaveien/Tårnveien skoler og Villaveien barnehage



Figur 10- Vassvikveien-Kirkegata

- **Trafikkforhold**

Planområdet ligger ved Ofotveien og Villaveien. Det er i dag moderat trafikk i området, tiltaket vil legge til rette for parkering (Tiltaket vil følge parkeringskrav som beskrevet i punkt 3.1 Krav til parkering). Én av fordelene ved å bygge sentrumsnært er at man har nærhet til kollektivtransport. Målet er at beboere skal bruke miljøvennlige måter å komme seg fram på. Ved å bygge sentrumsnært legges det opp til å redusere bilavhengighet, lokal luftforurensing og urbane trafikk volumer, forbedre folkehelse, samt å skape levende, attraktive og inkluderende byer.

- **Kulturminner**

Det er ikke registrert kulturminner innenfor planområdet eller i nærmeste tilliggende område.

- **Estetikk og byggeskikk**

Områdets estetikk og byggeskikk ligger i overgangen mellom den eldre villabebyggelsen, to- og tre-etasjes trehus og fireetasjes blokkbebyggelse. Området i seg selv markerer seg ikke med spesielle estetiske verdier med en sterk blanding av bebyggelse i forskjellige stilarter og målestokk. Her er imidlertid en del markante bygninger i området med gode arkitektoniske karakterer, bl.a. Gulskolen, Videregående skole og Idrettens Hus.

Områdets estetikk og byggeskikk vil kunne endre seg i løpet av kort tid, ettersom at kommunen nylig har vedtatt sin områderegulering for Frydenlund. Innenfor områdereguleringen vil det være mulig å sette opp blokkbebyggelse innenfor boligområdene. Det er tenkt at ønsket tiltak får tilnærmet lik utnyttelsesgrad og høyde som boligområdene i den tilliggende vedtatte områdereguleringen.

Det er i sammenheng med planarbeidet laget skisser på hvordan eventuell ny bebyggelse kan se ut innenfor planområdet. Det er viktig å tydeliggjøre at dette kun er illustrasjoner og endringer kan skje i løpet av planprosessen. Illustrasjonene er lagt med for å gi planmyndighet og naboer bedre innsikt i hvordan en eventuelt ferdig blokk kan se ut.



Figur 11- Bygning på planområdet (ofotveien)



Figur 12- Bygning på planområdet (Villaveien)



Figur 14 - Bebyggelse rundt planområdet 1



Figur 13- Bebyggelse rundt planområdet 2



Figur 15- Bebyggelse rundt planområdet 3

Illustrasjon



Figur 16 - Illustrasjon 1 (Anima Arkitekter)



Figur 17.- Illustrasjon 2 (Anima Arkitekter)



Figur 18 - Illustrasjon 3 (Anima Arkitekter)

- **Barn og unges interesser**

Planinitiativet ønsker å legge til rette for blokkbebyggelse. Barn og unges hensyn er en prioritet. Det vil legges til rette for tilstrekkelig uteoppholdsareal og lekeplasser. Tomten er i dag ikke et område hvor barn og unge ferdes. Ifølge barnetråkk (Figur 18) har deltakerne gitt ofotveien status «*barneveg oppleves farlig*» mens Villaveien er registrert som «*barneveg*». Barnetråkket viser også at Idrettens Hus og Rønningtomta er registrert som barnelekområde hele året. skolekvartalene er også viktige lekeområder i området som også er i bruk utenom skoletiden.



Figur 19 - Barnetråkk (Narvik kommune)

- **Universell utforming**

Tiltaket vil legge til rette for moderne bygninger som er universelt utformet iht. krav i TEK

5 Samfunnsikkerhet

Det skal utarbeides ROS-analyse etter DSBs mal som oppsett som baserer seg på foreliggende kunnskap og kilder samt utdrag fra nødvendige avklaringer og utredninger gjort i forbindelse med planarbeidet.

6 Krav til planprogram og konsekvensutredning

Etter § 4 i forskrift om konsekvensutredning (KU) skal forslagsstiller vurdere om planforslaget faller inn under kriteriene for KU. Dette skal igjen verifiseres av ansvarlig myndighet.

Det vurderes at tiltaket ikke utløser krav om konsekvensutredning i henhold til Vedlegg I og II.

6.1 Medvirkning

Arbeidet legges opp med utgangspunkt i plan- og bygningslovens krav til informasjon og medvirkning

- Varsel om oppstart.
- Annonsering i avis og brev til berørte parter
- Kunngjøring på kommunens nettside.
- Offentlig ettersyn av planforslaget.