

NARVIK
KOMMUNE

Plan og byggesak
AVD

Saksframlegg

Arkivsak: 16/3032
Dokumentnr: 35
Arkivkode: GBR - 39/432, PLANID - 2017007, K2 - L12, GBR - 39/1885
Saksbeh: Birkeland, Bertil A

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
009/18	Komite for plan og næring	03.05.2018
046/18	Bystyret	24.05.2018

Detaljregulering for Kirkegata 48-52 - 2. gangs behandling med merknadsbehandling

Jeg viser til merknadene og vil foreslå følgende

8. Endringer og tilføyelser i planbestemmelsene:

1. Bane NOR SF
2. Nordland fylkeskommune
3. Narvik kommune v/Veg og park
4. Fylkesmannen i Nordland
5. Sametinget
6. Gunn Eklo Sävenstad, Knut Karstad og Benny Håkon Berg Nilsen (Kirkegt. 51,53,54)
7. Advokatforum Narvik v/advokat Tor J. Strand (Kirkegt. 50A)
8. Herjangveien borettslag

Tas til orientering.

2. Nordland fylkeskommune

Tas til orientering.

3. Narvik kommune v/Veg og park

Merknadens pkt. 1, 3, 4, og 5 tas til følge.

Merknadens pkt. 6 tas delvis til følge.

Merknadens pkt. 7 og 8 tas ikke til følge.

Merknadens pkt. 2 og 9 tas til orientering.

4. Fylkesmannen i Nordland

Samtlige merknader tas til følge.

5. Sametinget

Tas til orientering.

6. Gunn Eklo Sävenstad, Knut Karstad og Benny Håkon Berg Nilsen (Kirkegt. 51,53,54)

Merknaden tas delvis til følge.

7. Advokatforum Narvik v/advokat Tor J. Strand (Kirkegt. 50A)

Merknadnes pkt. 1 og 4 tas delvis til følge.

Merknadens pkt. 3 og 5 tas ikke til følge.

Merknadens pkt. 2 tas til etterretning.

8. Herjangveien borettslag

Merknadens pkt. 1, 2 og 7 tas delvis til følge.

Merknadens pkt. 4 og 6 tas ikke til følge.

Merknadens pkt. 3 tas til orientering.

Merknadens pkt. 5 tas til etterretning.

2. Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar Narvik Bystyre omsøkte

reguleringsplan for Kirkegata 48, bestående av planbeskrivelse, datert 02.08.2017 og revidert 28.09.2017; planbestemmelser, datert 11.07.2017 og revidert 25.04.2018, plankart, datert 29.03.2017 og revidert 26.04.2018.

Møtebehandling fra Komite for plan og næring 03.05.2018

PLAN - behandling:

Saksordfører: Knut Ravlo

Votering: Rådmannens forslag - enstemmig vedtatt.

PLAN-009/18 vedtak:

8. Endringer og tilføyelser i planbestemmelsene:

1. Bane NOR SF

2. Nordland fylkeskommune

3. Narvik kommune v/Veg og park

4. Fylkesmannen i Nordland

5. Sametinget

6. Gunn Eklo Sävenstad, Knut Karstad og Benny Håkon Berg Nilsen (Kirkegt. 51,53,54)

7. Advokatforum Narvik v/advokat Tor J. Strand (Kirkegt. 50A)

8. Herjangveien borettslag

Tas til orientering.

2. Nordland fylkeskommune

Tas til orientering.

3. Narvik kommune v/Veg og park

Merknadens pkt. 1, 3, 4, og 5 tas til følge.

Merknadens pkt. 6 tas delvis til følge.

Merknadens pkt. 7 og 8 tas ikke til følge.

Merknadens pkt. 2 og 9 tas til orientering.

4. Fylkesmannen i Nordland

Samtlige merknader tas til følge.

5. Sametinget

Tas til orientering.

6. Gunn Eklo Sävenstad, Knut Karstad og Benny Håkon Berg Nilsen (Kirkegt. 51,53,54)

Merknaden tas delvis til følge.

7. Advokatforum Narvik v/advokat Tor J. Strand (Kirkegt. 50A)

Merknadnes pkt. 1 og 4 tas delvis til følge.

Merknadens pkt. 3 og 5 tas ikke til følge.

Merknadens pkt. 2 tas til etterretning.

8. Herjangveien borettslag

Merknadens pkt. 1, 2 og 7 tas delvis til følge.

Merknadens pkt. 4 og 6 tas ikke til følge.

Merknadens pkt. 3 tas til orientering.

Merknadens pkt. 5 tas til etterretning.

2. Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar Narvik Bystyre omsøkte

reguleringsplan for Kirkegata 48, bestående av planbeskrivelse, datert 02.08.2017 og revidert 28.09.2017; planbestemmelser, datert 11.07.2017 og revidert 25.04.2018, plankart, datert 29.03.2017 og revidert 26.04.2018.

Møtebehandling fra Bystyret 24.05.2018

BYST - behandling:

Kjell Øymo, A, fremmet følgende forslag:

1. Følgende merknader er behandlet:

Bane NOR SF

Tas til orientering.

Nordland fylkeskommune

Tas til orientering.

Narvik kommune v/Veg og park

Merknadens pkt. 1, 3, 4, og 5 tas til følge.

Merknadens pkt. 6 tas delvis til følge.

Merknadens pkt. 7 og 8 tas ikke til følge.

Merknadens pkt. 2 og 9 tas til orientering.

Fylkesmannen i Nordland

Samtlige merknader tas til følge.

Sametinget

Tas til orientering.

Gunn Eklo Sävenstad, Knut Karstad og Benny Håkon Berg Nilsen (Kirkegt. 51,53,54)

Merknaden tas ikke til følge.

Advokatforum Narvik v/advokat Tor J. Strand (Kirkegt. 50A)

Merknadens pkt. 1, 3, 4 og 5 tas ikke til følge.

Merknadens pkt. 2 tas til etterretning.

Herjangveien borettslag

Merknadens pkt. 1, 2, 4, 6 og 7 tas ikke til følge.

Merknadens pkt. 3 tas til orientering.

Merknadens pkt. 5 tas til etterretning.

2. Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar Narvik Bystyre omsøkte reguleringsplan for Kirkegata 48, bestående av planbeskrivelse, datert 02.08.2017 og revidert 28.09.2017; planbestemmelser, datert 11.07.2017 og revidert 25.04.2018, plankart, datert 29.03.2017 og revidert 26.04.2018.

Begrunnelse:

KPA åpner for å vurdere høyere utnyttelse i henynssonen med 1 eller 2 tilbaketrunkne etasjer over 4 etasjer. Det er positivt at det tilrettelegges for fortetting av boliger og at det legges vekt på å få et differensiert tilbud av leiligheter. Bystyret vektlegger derfor behovet for fortetting sterkere enn hensynet til omkringliggende bebyggelse og konsekvenser for sol/skygge og utsikt.

Votering:

Komiteens innstilling - 0 stemmer
Kjell Øymos forslag - enstemmig vedtatt

BYST-046/18 vedtak:

1. Følgende merknader er behandlet:

Bane NOR SF

Tas til orientering.

Nordland fylkeskommune

Tas til orientering.

Narvik kommune v/Veg og park

Merknadens pkt. 1, 3, 4, og 5 tas til følge.

Merknadens pkt. 6 tas delvis til følge.

Merknadens pkt. 7 og 8 tas ikke til følge.

Merknadens pkt. 2 og 9 tas til orientering.

Fylkesmannen i Nordland

Samtlige merknader tas til følge.

Sametinget

Tas til orientering.

Gunn Eklo Sävenstad, Knut Karstad og Benny Håkon Berg Nilsen (Kirkegt. 51,53,54)

Merknaden tas ikke til følge.

Advokatforum Narvik v/advokat Tor J. Strand (Kirkegt. 50A)

Merknadens pkt. 1, 3, 4 og 5 tas ikke til følge.

Merknadens pkt. 2 tas til etterretning.

Herjangveien borettslag

Merknadens pkt. 1, 2, 4, 6 og 7 tas ikke til følge.

Merknadens pkt. 3 tas til orientering.

Merknadens pkt. 5 tas til etterretning.

2. Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar Narvik Bystyre omsøkte reguleringsplan for Kirkegata 48, bestående av planbeskrivelse, datert 02.08.2017 og revidert 28.09.2017; planbestemmelser, datert 11.07.2017 og revidert 25.04.2018, plankart, datert 29.03.2017 og revidert 26.04.2018.

Begrunnelse:

KPA åpner for å vurdere høyere utnyttelse i henyssonen med 1 eller 2 tilbaketrunkne etasjer over 4 etasjer. Det er positivt at det tilrettelegges for fortetting av boliger og at det legges vekt på å få et differensiert tilbud av leiligheter. Bystyret vektlegger derfor behovet for fortetting sterkere enn hensynet til omkringliggende bebyggelse og konsekvenser for sol/skygge og utsikt.

Rådmannen i Narvik, 26. april 2018

Lars Norman Andersen

Saken oversendes Komite for plan og næring for behandling.

Ordføreren i Narvik, 26. april 2018

Rune Edvardsen

SAKSUTREDNING :

Innledning.

Fra Boarch Arkitekter AS er det på vegne av forslagstiller Ofoten Midt-Troms boligbyggelag mottatt forslag til detaljregulering Kirkegata 48-52. Plankartene er 29.03.2017 revidert dato 02.08.2017, planbestemmelser er datert 11.07.2017, revidert dato 17.08.2017, og planbeskrivelse er datert 02.08.2017, revidert dato 28.09.2017. Planforslaget fremmes som detaljregulering etter plan- og bygningsloven (pbl) § 12-3. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for boligutvikling på Kirkegata 52. Planforslaget tilrettelegger også for framtidig utvikling på nabotomtene Kirkegata 50 og Kirkegata 48, i tråd med kommuneplanens arealdel (KPA) 2017-2028 og kravet om felles planlegging.

Direkte berørte grunneiere, naboer og overordna myndigheter ble tilskrevet i brev den 03.02.2016 med høringsfrist 11.03.2016. Invitasjon til medvirkning i planarbeidet er overholdt.

Faktadel.

Planforslaget omfatter hele eller deler av følgende gbnr. 39/427, 39/428, 39/429, 39/430, 39/431, 39/432, 39/1600 og 39/1885 og tilsvarer omlag 3,15 daa. Tiltakshaver ønsker å rive eksisterende bygg i Kirkegata 52, for så å oppføre en 5 etasjes boligblokk med underetasje for parkering. Av de 5 etasjene som tenkes etablert vil 5. etasje være tilbaketrukket. Det er per dags dato ikke planlagt noe utvikling på eiendommene Kirkegata 48 og 50, men på grunn av krav om felles planlegging gitt i kommuneplanens arealdel, er disse tomtene også tatt med i reguleringen. Det tilrettelegges for etablering av boligblokker i samme høyde også på disse tomtene.

I KPA, vedtatt 02.02.2017, er planområdet avsatt til boligformål, samt underlagt hensynssonen H810-2 Frydenlund: *Fortettingsområde med krav om felles planlegging*. Planforslaget er hovedsakelig i tråd med overordnet planverk og er vurdert til ikke å utløse krav om KU i henhold til gjeldende forskrift.

Området er foreløpig ikke regulert utover KPA, men grenser mot andre reguleringsplan for Frydenlundsgate 31, Plan ID 2011007.

For nærmere redegjørelse vises til planbeskrivelse, planbestemmelser og plankart.

Økonomi.

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

Merknadsbehandling.

Saksfremlegget til 2.gangsbehandling omhandler offentlig ettersyn, innkomne merknader/innspill, rådmannens kommentar og videre behandling. Planforslaget er bl.a. utarbeidet etter føringer gitt i KPA, vedtatt 02.02.2017. Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn 18.10.2017 med frist 01.12.2017. Det kom inn totalt 8 merknader som er sammenfattet og kommentert:

1. Bane NOR SF

Planen berører ikke jernbaneinteresser, og avsender har derfor ingen merknader til planforslaget.

Rådmannens kommentar

Tas til orientering. Ingen punkter til oppfølging.

2. Nordland fylkeskommune

Planfaglig: Ingen spesielle kommentarer. Kulturminnefaglig: Ingen merknader.

Rådmannens kommentar

Tas til orientering. Ingen punkter til oppfølging.

3. Narvik kommune v/Veg og park

Plankart:

1. For å forenkle brøyting vinterstid anbefales det at parkeringsplasser langs fortauet skrås/avrundes.

Planbestemmelser:

6. Veg og park anbefaler at all kjøreatkomst til kvartalet skjer via økonomigata, jf. § 2.5 *Avkjørslar*. Denne uttalelsen kan betraktes som en tillatelse til etablering av avkjørslene som vist på plankartet fra de offentlige kommunale vegene Myrveien og Herjangsveien (angitt som Ofotveien i uttalelsen), i tråd med planen.
7. I § 2.10 *Tiltak i anleggsfasen* kan det se ut som om Veg og park er eneste godkjenningmyndighet. Det mest naturlige vil være at kommunens forurensningsmyndighet behandler tiltaksplanen og innhenter uttalelser i den grad den finner det nødvendig.
8. Veg og park forutsetter at det blir avsatt tilstrekkelig antall og sentralt plasserte parkeringsplasser for funksjonshemmede.
9. Kommunen har ikke formelt vedtatte kommunaltekniske normer for veg og fortausarealer. Våre normer er basert på vegvesenets håndbøker (vegnormalene). Vi stiller følgende forutsetninger for fortau:
 1. Fri bredde på fortau skal være 3,0 meter, unntaksvis 2,5 meter.
 2. Fri høyde over fortau skal være minimum 3,5 meter.
 3. Kantstein skal være av naturstein som for øvrig i Narvik sentrum. Normalt lys grå granitt, 12×30 cm med fas 2×2 cm.
 4. Belegning av asfalt, betongheller, smågatestein eller storgatestein, gjerne i kombinasjon. Endelig utforming avklares med Veg og park.
 5. Taktil merking av støpejern.
 6. Skilt i str. LS med stolper Ø 89 med mer.
10. Vi har følgende forutsetninger til kjøreveg:
 1. § 4.2 skal avklares med Veg og park.
 2. Det skal i utgangspunktet utarbeides tekniske planer for berørte trafikkarealer.
11. Det skal gå klart frem av rekkefølgebestemmelsene at det er utbygger som skal oppfylle dem.
12. Planer for teknisk infrastruktur bør ta inn over seg at kvartalet ikke blir ferdigstilt samtidig. De bør derfor vise hvordan anleggene skal avsluttes midlertidig, slik at vi unngår løsninger som blir vanskelige eller kostbare å drifte frem til neste byggefase.
13. Det kan bli aktuelt å pålegge utbygger å utføre vinterdrift på berørte offentlige vegstrekninger i bygge-/anleggsfase.

Rådmannens kommentar

1. Tas til følge – plankart oppdateres, jf. Statens Vegvesens håndbok N100: *“Veg- og gateutforming”*, (2014).
2. Tas til orientering.
3. Tas til følge. Ordlyden i bestemmelse § 2.10 endres fra *“Veg- og park”* til *“Narvik kommune”*. Videre omskrives § 2.11, hvor parentes erstattes med *“Narvik kommunes”*.
4. Tas til følge. Ivaretas gjennom § 2.4.
5. Tas til følge, jf. Statens Vegvesens håndbok N100: *“Veg- og gateutforming”*, (2014).
6. Tas delvis til følge. Planbestemmelse § 4.2 endres mht. norm, jf. Statens Vegvesens håndbok N100: *“Veg- og gateutforming”*, (2014). Tekniske planer må ivaretas ved utbygging.
7. Tas ikke til følge. Dette må eventuelt fremgå i en utbyggingsavtale.

8. Tas ikke til følge. Ivaretas av bestemmelse § 6.3.
9. Tas til orientering. Dette har ikke med planen å gjøre, men selve rigg/byggefasesen – må avklares da.

1. **Fylkesmannen i Nordland**

2. Fylkesmannen (FM) finner det noe uklart hva som er lagt til grunn når det gjelder dekning av kravet til lekeplass ved inngang. Det fremstår som noe uklart hvor en ser for seg at lekeplass for de minste barna skal etableres
3. FM forutsetter at bestemmelsen § 3.1.4 omformuleres, slik at det blir et krav at hver lekeplass skal være på minst 150 m². Bruk av ordet “bør” gir ikke en bindende bestemmelse. FM forutsetter at reguleringsplanen er i tråd med KPA.
4. For at barn og unges interesser skal være tilstrekkelig ivaretatt, forutsettes det at arealet benevnt som “Rønningtomta” opparbeides, og dette er det ikke gitt bestemmelser som sikrer. Dette vil etter det vi kan se være nødvendig også for at kvalitetskravene til lekeplasser i KPA skal være oppfylt. Slik planforslaget nå fremstår, risikerer en etter det FM kan se at det ikke blir etablert noe lekeareal innenfor planområdet, og at det ikke gjøres noe når det gjelder oppgradering av “Rønningtomta”. Hensynet til barn og unges oppvekstvilkår er da etter FM oppfatning ikke tilstrekkelig ivaretatt i planen.
5. Det er i planbeskrivelsen sagt at “*det stilles rekkefølgekrav i planbestemmelsene om at lekeområdene skal være opparbeidet iht. godkjent situasjonsplan før brukstillatelse gis*”. FM kan imidlertid ikke se at det faktisk er foreslått en bestemmelse om dette.
6. FM mener § 6.9 fremstår som uklar, og må omformuleres dersom det er meningen at den skal stille rekkefølgekrav om at lekeområder skal være opparbeidet før brukstillatelse gis.
7. FM forutsetter at kommunen også vurderer hvorvidt det er i tråd med KPA å dekke kravet til lekeplass ved inngang utenfor egen tomt og utenfor planområdet.
8. FM kan ikke se at planforslaget sikrer fortau faktisk vil bli opparbeidet langs Kirkegata. Det er i § 6.3 foreslått at bl.a. fortau “*relatert til omsøkt utbygging eller byggetrinn skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis igangsettelse for utbygging*”. FM forutsetter at kommunen vurderer hvor viktig etablering av fortau er for å ivareta barn og unges interesser, og at det gis bestemmelser som sikrer etablering dersom dette er nødvendig.
9. *Mulig planfaglig mangel*. FM anser det som en planfaglig mangel dersom det er slik at kommunens vurdering av planens konsekvenser for barn og unge er basert på uriktige forutsetninger. FM tenker her på at det i vurderingen er vist til at det er regulert inn fortau langs Kirkegata og at lekeplass tenkes etablert innenfor planområdet.

Det må derfor avklares om disse forutsetningene stemmer, og det må eventuelt gis bestemmelser som sikrer at fortau etableres og at lekeareal som legges til grunn får tilstrekkelig kvalitet.

9. FM foreslår finner det hensiktsmessig å endre ordlyden i § 6.10 *Støy*, slik at det fremgår uttrykkelig at det er grenseverdiene i tabell 3 i Klima- og miljødepartementet retningslinje T-1442/2016 som gjelder. FM viser her til det som er sagt under pkt. 3 om hva som er en “god” reguleringsbestemmelse for støy.

Rådmannens kommentar

1. Tas til følge. Planbestemmelsen § 3.1.4 må presiseres – boligformål skal løses innenfor § 3 *Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BBB)*. KPA (pkt. 4.4.3/4.4.4) gir føringer for kvalitetskrav, avstands- og arealkrav til lekeplasser.
2. Tas til følge. Ordlyden i planbestemmelsen § 3.1.4 må omformuleres jf. KPA.
3. Tas til følge. Planbestemmelse må tilføyes mht. bruk av “Rønningtomta” som “*Nærlekeplass*” jf. kvalitetskrav, avstands- og arealkrav til lekeplasser i KPA.
4. Tas til følge. Må tilføyes i rekkefølgebestemmelser § 6:

- I. *Før det gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse til boliger skal nødvendige lekeplasser være ferdig opparbeidet i henhold til situasjonsplan.*

II. *Før det gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse til boliger skal parkering være opparbeidet i henhold til situasjonsplan.*

1. Tas til følge. Planbestemmelsen § 6.9 må omformuleres, jf. pkt. I/II over.
2. Tas delvis til følge. Må presiseres i planbestemmelser, jf. føringer i KPA:

- I. *Det skal minimum etableres 150 m² lekeplass på fellesarealer på stille side som tilfredstiller kravene i T-1442/2016.*
- II. *Lekeplasser skal utformes iht. overordnet planverk. Beboerne på gnr. 39 bnr. 427, 428, 429, 430, 431, 432 og del av bnr. 1600, kan benytte lekeplassene.*

1. Tas til følge. Rekkefølgebestemmelsen omformuleres. KPA (pkt. 4.4.4 fjerde ledd) gir føringer for dette.
2. Tas til følge. KPA gir føringer for dette. Etablering av fortau og kvalitetskrav til lekeplasser må tilføyes i planbestemmelsen.
3. Tas til følge. Planbestemmelse § 6.10 må presiseres mht. grenseverdier og gjeldende veiledere.

1. Sametinget

Ingen supplerende bemerkninger.

Rådmannens kommentar

Tas til orientering. Ingen punkter til oppfølging.

2. Gunn Eklo Sävenstad, Knut Karstad og Benny Håkon Berg Nilsen (Kirkegata 51, 53, 54)

Det protesteres mot den høye utnyttelsen av Kirkegata 52, særlig vedrørende byggehøyden. Avsendere mener dette vil forringe lys og solforhold, samt utsikt for eiendommene deres.

Rådmannens kommentar

Tas delvis til følge. Kommenteres i rådmannens vurdering.

3. Advokatforum Narvik v/advokat Tor J. Strand (Kirkegata 50A)

4. Det protesteres mot den høye utnyttelsen av Kirkegata 52 (utnyttelsesgrad på 100 %), herunder også byggehøyden. Avsender mener dette vil forringe lysforhold og utsyn for beboerne i Kirkegata 50A.
5. I punkt 6.3.4 (angitt som pkt. 6.4 i uttalelsen) er det oppgitt at dekke over garasjelegget vil bli opparbeidet som lekeområde for leilighetene. Dette vil komme i direkte konflikt med utnyttelsen av eksisterende hage i Kirkegata 50A og terrassen til leiligheten i 1. etasje. Se bildet til høyre i fig. 31, som illustrerer høydeforskjellen mellom garasjeleggets tak og tomten til Kirkegata 50A.

Da vedtagelse av planforslaget vil være bindende for en senere behandling av søknaden om oppføring av bygning i Kirkegata 52, vil bygningsmyndighetene bli fratatt hjemmel til å styre byggverkets plassering på tomten mv. jf. pbl. § 29-4 og rundskriv H-8/15 punkt 2.5. Vedtatt plan vil også begrense naboens kontradiksjonsrett, slik at de fratas sine muligheter til å komme med innsigelser under byggesaksbehandlingen, jf. pbl § 21-3 femte ledd.

3. Planforslaget inneholder ikke noen konkret vurdering av alle relevante konsekvenser for Kirkegata 50A. Da de forslag som ligger i planforslaget i vesentlig grad vil ha en negativ innvirkning på bomiljøet i Kirkegata 50A, ber avsender om at søkeren må pålegges å utarbeide tilleggsutredninger for å få konsekvensene nærmere belyst. Jf. forskrift om konsekvensutredninger §§ 12, andre ledd, og 27.
4. Som for boligblokken i Frydenlundgata 31, bør byggehøyden, av hensyn til naboene, uansett begrenses til fire etasjer.

5. Etablering av parkering og fortau mot bygningen i Kirkegata 50A vil forverre boforholdene for leiligheten i første etasje. Fortauet vil etablere innsyn fra gateplanet, og vil dessuten umuliggjøre at det etableres balkong fra leiligheten mot Kirkegata for å avbøte på de ulemper som omsøkte bygning i Kirkegata 52 vil føre til. Av denne grunn bør fortau og parkering etableres på den andre siden av Kirkegata, altså mot Rønningtomta.

Rådmannens kommentar

1. Tas delvis til følge. Kommenteres i rådmannens vurdering.
2. Tas til etterretning. En reguleringsplan kan fastsette tillatte byggehøyder og tillatt byggeavstand til nabogrense utover pbl § 29-4. Plassering inntil felles eiendomsgrense forutsetter blant annet at branntekniske løsninger ikke medfører begrensninger for utbygging på naboeiendommen. I planprosessen tilrettelegges det for medvirkning i større grad enn i byggesaksprosessen.
3. Tas ikke til følge. Tiltaket gir ingen vesentlige virkninger for miljø og samfunn og er i tråd med overordnet plan.
4. Tas delvis til følge. Kommenteres i rådmannens vurdering.
5. Tas ikke til følge. jf. KPA pkt. 4.4.4 fjerde ledd.

Herjangsveien borettslag

1. Oppføring av bygning i Kirkegata 52 i samsvar med planforslaget, vil i vesentlig grad ytterligere forringe lysforhold og utsyn for beboerne i Frydenlundgata 33.
2. Oppføring av bygg i Kirkegata 52 iht. planforslaget vil føre til at også utsikten fra våre leiligheter vil bli redusert. Som det fremgår, vil våre beboere også bli påført vesentlige ulemper som følge av direkte innsyn fra vinduer og balkonger i planforslagets bygning i Kirkegata 52.
3. Fremstillingen (figur 35 og 36) viser ikke nåværende bebyggelse i Kirkegata 50 og 50A, men derimot en eventuell fremtidig bebyggelse i samsvar med planforslaget. Slik hypotetisk fremtidig bebyggelse, kan ikke legges til grunn ved vurderingen av forslaget konsekvenser.
4. I punkt 6.4 er det dessuten opplyst at dekke over garasjeanlegget vil bli opparbeidet som lekeområde for leilighetene. Dette vil være til ulempe i utnyttelsen av vår hage/uteområde. Se bildet til høyre i fig. 31, som illustrerer høydeforskjellen mellom garasjeanleggets tak og omkringliggende tomt samt forholdet til nedkjøring til garasje.
5. Da vedtagelse av planforslaget vil være bindende for en senere behandling av søknaden om oppføring av bygning i Kirkegata 52, vil bygningsmyndighetene bli fratatt hjemmel til å styre byggverkets plassering på tomten mv. jf. pbl. § 29-4 og rundskriv H-8/15 punkt 2.5. Vedtatt plan vil også begrense naboens kontradiksjonsrett, slik at de fratras sine muligheter til å komme med innsigelser under byggesaksbehandlingen, jf. pbl § 21-3 femte ledd.
6. Planforslaget inneholder ikke noen konkret vurdering av alle relevante konsekvenser for Kirkegata 50A. Da de forslag som ligger i planforslaget i vesentlig grad vil ha en negativ innvirkning på bomiljøet i Kirkegata 50A, ber avsender om at søkeren må pålegges å utarbeide tilleggsutredninger for å få konsekvensene nærmere belyst. Jf. forskrift om konsekvensutredninger §§ 12, andre ledd, og 27.
7. Som for boligblokken i Frydenlundgata 31, bør byggehøyden, av hensyn til naboene, uansett begrenses til fire etasjer. Vårt borettslag har også innsigelser mot at det for Kirkegata 52 legges opp til en utnyttelsesgrad på 100 %.

Rådmannens kommentar

1. Tas delvis til følge. Kommenteres i rådmannens vurdering.
2. Tas delvis til følge. Kommenteres i rådmannens vurdering.
3. Tas til orientering.
4. Tas ikke til følge. Økonomigata skaper et skille mellom arealene. Rådmannen har vanskeligheter med å se hvordan tiltaket som bekrevet kan være til vesentlig ulempe for avsender.
5. Tas til etterretning. I sentrumsnære strøk må man påregne fortetting. En reguleringsplan kan fastsette tillatte byggehøyder og tillatt byggeavstand til nabogrense utover pbl § 29-4. Plassering inntil felles eiendomsgrense forutsetter blant annet at branntekniske løsninger ikke medfører begrensninger for utbygging på naboeiendommen. I planprosessen tilrettelegges det for

- medvirkning i større grad enn i byggesaksprosessen.
6. Tas ikke til følge. Tiltaket gir ingen vesentlige virkninger for miljø og samfunn og er i tråd med overordnet plan.
 7. Tas delvis til følge. Kommenteres i rådmannens vurdering.

Rådmannens vurdering:

Landskapsanalyse, byggehøyde, utnyttelsesgrad

Det vises til rådmannens vurdering i sak 024/17 i forbindelse med utlegging og offentlig ettersyn av reguleringsforslaget. Ut fra en samlet vurdering anbefalte rådmannen at planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn. Rådmannen poengterte da at byggehøyde bør vurderes i merknadsbehandlingen av planforslaget.

Retningslinjene for regulering av *Hensynssoner med krav til samlet planlegging* i KPA gir føringer for byggehøyde:

“[...] I hovedsak kan bebyggelsen oppføres i inntil 4 etasjer, pluss evt. underetasjer, vurdert utfra 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.[...]”

Omliggende eiendommer på Frydenlund består i all hovedsak av småhusbebyggelse opptil 3 etasjer og boligblokker med inntil 4 etasjer. KPA åpner for å vurdere høyere utnyttelse i hensynssonen med 1 eller 2 tilbaketrunkne etasjer over 4 etasjer. Rådmannen viser til vedtatte reguleringsplan for Frydenlundsgata 31 (gbnr. 39/425), datert 17.10.12, hvor tillatte byggehøyde ble satt tilsvarende 4 etasjer over terreng med en kotehøyde på +56 m.

Det er positivt at det tilrettelegges for fortetting av boliger og at det legges vekt på å få et differensiert tilbud av leiligheter. Rådmannen finner at utbygger har tatt retningslinjene i KPA mht. byggehøyde inntil 5 etasjer til etterretning, mens avstands- og arealkrav til lekeplasser ikke er ivaretatt tilstrekkelig i planforslaget.

Forslagstiller har etter rådmannens vurderinger ikke tatt tilstrekkelig hensyn til bestemmelsene og nære omgivelser. Rådmannen finner at det bryter klart med bebyggelsen på Frydenlund å tillate 5 etasjer på denne eiendommen. Rådmannen vil ikke anbefale byggehøyde som beskrevet for dette planforslaget. Rådmannens anbefaling gjøres ut fra bestemmelsene i KPA, innkomne merknader og hensynet til omgivelsene mht. byggets høyde og konsekvenser for sol/skygge og utsikt. Utbygger ønsker politisk aksept for utnyttelsen jf. føringer i KPA.

Barn og unge

Kirkegata er i barnetråkkregistreringen markert som barnevei som oppleves trygg. Planforslaget vil i Myrveien og Herjangsveien skape noe økt trafikk, da adkomsten til tomten ligger her. Planforslaget vurderes likevel til ikke å påvirke barn og unge i vesentlig grad.

Fylkesmannen i Nordland har poengtert planfaglige mangler. Dette er mangler knyttet til lov og forskriftskrav. Disse manglene skal normalt være oppfylt ved utarbeidelse av planen og kan få betydning for planens gyldighet. Planområdets nærhet til lekeplasser og krav til lekeplasser ansees å være tilfredsstillende jf. føringer i KPA. Rådmannen er positiv til at forslagstiller, gjennom nedfelling i planbestemmelsene, hensyntar kvalitetskrav, avstands- og arealkrav for minste uteoppholdsareal (MUA), lekeplasser og fortau slik Fylkesmannen har poengtert jf. KPA.

Støy

Det er i planbeskrivelsen vurdert til at planområdet ikke belastes med støy og at tilstøtende gater har en ÅDT på 1.000. Det er etablert rekkefølgebestemmelse om at *støyfaglig utredning skal legges ved rammesøknaden. Før igangsettelsestillatelsen gis, skal det dokumenteres at støykravene overholdes iht. pbl, TEK og T-1442 Behandling av støy i arealplaner.*

Parkering

Parkering opparbeides i parkeringskjeller jf. KPA. Rådmannen minner om at det er krav til parkering for forflytningshemmede, ladestasjoner for EL-bil og krav til sykkelparkering under tak. Rådmannen er positiv til at forslagstiller tar dette inn i rekkefølgebestemmelsene før brukstillatelse gis.

Avfallshåndtering

I bestemmelsene står det at felles avfallsanlegg med tilstøtende eiendommer kan vurderes. Videre at avfallshåndtering skal godkjennes av HRS IKS, og at en fellesløsning skal være operativ og overtatt av renovasjon før brukstillatelse kan gis. I følge planbeskrivelse kan det se ut som om det skal etableres molok for hele området – som er en anbefalt løsning. KPA pkt. 5.21 gir føringer for avfall og fellesløsninger renovasjon. Rådmannen mener at det må presiseres i bestemmelsene hvordan avfallshåndtering skal løses.

Naturmangfold- og kulturminneloven

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. nml. §§ 8 og 9.

Det er ikke registrert kulturminner i området, krav til aktsomhet følger direkte av kulturminneloven. Det er i tillegg sikret gjennom at det er tatt inn bestemmelser som ivaretar dette.

Rådmannen har vurdert planforslaget i lys av kunnskapsgrunnlaget og prinsippene i §§ 8 til 12 i nml. Disse anses å stå rimelig i forhold til omfanget av planforslaget.

Ut fra en samlet vurdering av planforslaget og de innkomne merknadene vil rådmannen anbefale at Narvik bystyre vedtar planforslaget med de endringer som foreligger.

Endringer og tilføyelser i plankartet:

1. Parkeringsplasser langs fortauet er skrådd/avrundet jf. Statens Vegvesens håndbok N100: “*Veg- og gateutforming*”, (2014). Pkt. E.6.2 gir føringer for utforming for parkeringslommer (Figur E.43)
2. Formålsgrense som var regulert inn på statens grunn (Økonomigate) (≥ 80 cm) er endret.

Endringer og tilføyelser i planbestemmelsene:

1. Ordlyden i bestemmelse § 2.10 er endret fra “*Veg- og park*” til “*Narvik kommune*”. Videre er § 2.11 omskrevet, hvor parentes er erstattet med “*Narvik kommunes*”.
2. Planbestemmelse § 4.2 er endret mht. norm, jf. Statens Vegvesens håndbok N100: “*Veg- og gateutforming*”, (2014). Tekniske planer må ivaretas ved utbygging.
3. Planbestemmelsen § 3.1.4 er presisert mht. etablering av lekeplass – boligformål skal løses innenfor § 3 *Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BBB)*. KPA (pkt. 4.4.3/4.4.4) gir føringer for kvalitetskrav, avstands- og arealkrav til lekeplasser.
4. Ordlyden i planbestemmelsen § 3.1.4 er omformulert jf. KPA.
5. Planbestemmelse er tilføyd mht. bruk av “*Rønningtomta*” som “*Nærlekeplass*” jf. kvalitetskrav, avstands- og arealkrav til lekeplasser i KPA.
6. Planbeskrivelsen sier at det stilles rekkefølgekrav i planbestemmelsene. Dette er tilføyd i rekkefølgebestemmelsene:

I. Før det gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse til boliger skal nødvendige lekeplasser være ferdig opparbeidet i henhold til situasjonsplan.

II. Før det gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse til boliger skal parkering være opparbeidet i henhold til situasjonsplan.

7. Lekeplasser er presisert i planbestemmelsene jf. føringer i KPA:

I. Det skal minimum etableres 150 m² lekeplass på fellesarealer på stille side som tilfredstiller kravene i T-1442/2016.

II. Lekeplasser skal utformes iht. overordnet planverk. Beboerne på gnr. 39 bnr. 427, 428, 429, 430, 431, 432 og del av bnr. 1600, kan benytte lekeplassene.

8. Krav til parkering for forflytninghemmede, ladestasjoner for EL-bil og krav til sykkelparkering er tatt inn i rekkefølgebestemmelsene før brukstillatelse gis.
9. Vedrørende opparbeiding av fortau. Her er rekkefølgebestemmelsen omformulert i tråd med KPA (pkt. 4.4.4 fjerde ledd).
10. Planbestemmelse § 6.10 er presisert mht. grenseverdier og gjeldende veiledere.
11. Det er presisert i bestemmelsene hvordan avfallshåndtering skal løses.

Innstilling.

14. Endringer og tilføyelser i planbestemmelsene:

1. Bane NOR SF
2. Nordland fylkeskommune
3. Narvik kommune v/Veg og park
4. Fylkesmannen i Nordland
5. Sametinget
6. Gunn Eklo Sävenstad, Knut Karstad og Benny Håkon Berg Nilsen (Kirkegt. 51,53,54)
7. Advokatforum Narvik v/advokat Tor J. Strand (Kirkegt. 50A)
8. Herjangveien borettslag

Tas til orientering.

2. Nordland fylkeskommune

Tas til orientering.

3. Narvik kommune v/Veg og park

Merknadens pkt. 1, 3, 4, og 5 tas til følge.

Merknadens pkt. 6 tas delvis til følge.

Merknadens pkt. 7 og 8 tas ikke til følge.

Merknadens pkt. 2 og 9 tas til orientering.

4. Fylkesmannen i Nordland

Samtlige merknader tas til følge.

5. Sametinget

Tas til orientering.

6. Gunn Eklo Sävenstad, Knut Karstad og Benny Håkon Berg Nilsen (Kirkegt. 51,53,54)

Merknaden tas delvis til følge.

7. Advokatforum Narvik v/advokat Tor J. Strand (Kirkegt. 50A)

Merknadens pkt. 1 og 4 tas delvis til følge.

Merknadens pkt. 3 og 5 tas ikke til følge.

Merknadens pkt. 2 tas til etterretning.

8. Herjangveien borettslag

Merknadens pkt. 1, 2 og 7 tas delvis til følge.

Merknadens pkt. 4 og 6 tas ikke til følge.

Merknadens pkt. 3 tas til orientering.

Merknadens pkt. 5 tas til etterretning.

2. Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar Narvik Bystyre omsøkte

reguleringsplan for Kirkegata 48, bestående av planbeskrivelse, datert 02.08.2017 og revidert 28.09.2017; planbestemmelser, datert 11.07.2017 og revidert 25.04.2018, plankart, datert 29.03.2017 og revidert 26.04.2018.

Dokumentliste:**Vedlegg:**

Planbeskrivelse Kirkegata 48-52 Narvik 29-09-2017.pdf

Kirkegata-Reguleringsplan_2018-04-26_a

Planbestemmelser Kirkegata 48-52 25-04-2018 (1)

Detaljreguleringsplan Kirkegata 48-52 - 1. gangs behandling, offentlig ettersyn

Narvik kommune - Detaljregulering Kirkegata 48-52 - Offentlig ettersyn

Uttalelse - detaljreguleringsplan og utbyggingsavtale Kirkegata 48-52 - Narvik kommune

Innsigelse til detaljregulering Kirkegata 48-52.

Samordnet uttalelse - Reguleringsplan - Kirkegata 48-52 - Narvik

Offentlig ettersyn - detaljregulering Kirkegata 48-52

0731_001

Uttalelse -Offentlig ettersyn - detaljregulering Kirkegata 48-52

Kopi av saksutredning av 5.oktober 2017

Offentlig ettersyn- detaljregulering Kirkegata 48-52- merknad

Offentlig ettersyn- detaljregulering Kirkegata 48-52- merknad- side 2

Uttalelse ved høring og offentlig ettersyn - Detaljregulering Kirkegate 48 - 52

Kommentar til mottatte uttalesler etter off. utleggelse Detaljregulering Kirkegata 48-52