

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

Arkivsak: 23/324
Dokumentnr: 8
Arkivkode: PLANNAVN-Villaveien 72, PLANTYPE-35, FA-L12, GBNR-39/288
Saksbeh: Shayesteh Shahand

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
023/23	Hovedutvalg for plan og utvikling	06.06.2023
066/23	Narvik kommunestyre	15.06.2023

Prinsipputtalelse - oppstart av detaljregulering for Villaveien 72

Jeg viser til merknadene og vil foreslå følgende

Innstilling:

Narvik kommunestyre er positiv til at det settes i gang detaljregulering av Villaveien 72 til boligformål. Narvik kommunestyre vedtar, jf. plan- og bygningsloven § 12-8, at planinitiativet kan videreføres slik det foreligger.

Begrunnelse:

Hensynet til behov for boliger i sentrumsnære områder og tiltakshavers ønske om utbygging av eiendommen vektlegges mer enn at prosjektet får en større tilpasning til omkringliggende boligbebyggelse med tanke på høyde og volum.

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

Votering: Rådmannens forslag - enstemmig vedtatt

PLAN- 023/23 Innstilling:

Narvik kommunestyre er positiv til at det settes i gang detaljregulering av Villaveien 72 til boligformål. Narvik kommunestyre vedtar, jf. plan- og bygningsloven § 12-8, at planinitiativet kan videreføres slik det foreligger.

Begrunnelse:

Hensynet til behov for boliger i sentrumsnære områder og tiltakshavers ønske om utbygging av eiendommen vektlegges mer enn at prosjektet får en større tilpasning til omkringliggende boligbebyggelse med tanke på høyde og volum.

Møtebehandling fra Narvik kommunestyre 15.06.2023

KST - behandling:

Votering: Hovedutvalg for plan og utviklings innstilling - enstemmig vedtatt

KST- 066/23 Vedtak:

Narvik kommunestyre er positiv til at det settes i gang detaljregulering av Villaveien 72 til boligformål. Narvik kommunestyre vedtar, jf. plan- og bygningsloven § 12-8, at planinitiativet kan videreføres slik det foreligger.

Begrunnelse:

Hensynet til behov for boliger i sentrumsnære områder og tiltakshavers ønske om utbygging av eiendommen vektlegges mer enn at prosjektet får en større tilpasning til omkringliggende boligbebyggelse med tanke på høyde og volum.

Rådmannen i Narvik,

Lars Skjønnås

Saken oversendes for behandling.

Ordføreren i Narvik,

Rune Edvardsen

Saksutredning:

Innledning

Concil AS har på vegne av tiltakshaver Victoria Havn AS sendt inn et planinitiativ for Detaljregulering for Villaveien 72 på tomtene gbnr. 39/288, 39/1799, 39/1719 med formål om ny boligblokkbebyggelse.

Det ble gjennomført oppstartsmøte i saken, hvor planadministrasjonen konkluderte med at de ikke kunne anbefale oppstart av planarbeidet fordi planene ikke er i henhold til overordnet planverk. Ved uenighet mellom forslagsstiller og kommunen, kan forslagsstiller kreve spørsmålet forelagt kommunestyret eller et politisk utvalg som kommunestyret har delegert oppgaven til jf. Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 4. Tiltakshaver ønsker med dette å fremlegge saken til politisk behandling i den hensikt å få politisk aksept for planinitiativet slik det foreligger. Prinsipputtalelsen behandles i henhold til plan- og bygningslovens §12-8 og forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven §4.

Faktadel

Concil AS har på vegne av tiltakshaver Victoria Havn AS sendt inn et planinitiativ for å etablere en blokkbebyggelse på 25-30 leiligheter på tomtene gbnr. 39/288, 39/1799, 39/1719. Planområdet er avsatt til boligbebyggelse i gjeldende kommuneplan, kommuneplanens arealdel 2017-2028 (heretter KPA). I dag benyttes planområdet til næringsformål. Tiltakshaver ønsker å legge til rette for boliger i tråd med KPA. Ønsket høyde på blokkbebyggelse er 6 etasjer pluss 1-2 underetasjer med gesimshøyde +74,0. For ytterligere informasjon se vedlagt planinitiativ.

Planstatus

Foreslått planområde ligger sentralt i Narvik og grenser til Idrettens Hus. Planområdet er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel. Det er følgende generelle bestemmelse for boligformål; *“Det skal i alle reguleringsplaner fastsettes maksimalt antall boenheter. Alle reguleringsplaner skal bidra til å sikre en differensiert boligsammensetning med hensyn til boligtype og boligstørrelse. Ved oppføring av balkonger skal lysforhold for boliger og estetiske hensyn til fasader vektlegges.”* Omkringliggende bebyggelse består hovedsakelig av eneboliger, tomannsboliger og lavblokkbebyggelse.

Det er ikke fastsatt utnyttingsgrad og høyde på bebyggelse for området i KPA, dette skal avklares gjennom reguleringsplanprosessen. KPAs bestemmelser og retningslinjer. jf pkt 5.2, Krav til utforming og estetikk (pbl. § 11-9 nr 6): *“Det stilles høye krav til estetikk, utforming og materialkrav innenfor hele planområdet. Nye områder, bygninger og anlegg, samt endring av eksisterende skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter og form. Bebyggelse skal ha bygningsformer, volumer og materialvalg som er tilpasset omgivelsene og det aktuelle stedets karakter. I plansaken skal det inngå en redegjørelse for og vurdering av tiltakets estetiske sider (samt fjernvirkning) både i forhold til seg selv, til omgivelsene og til gaterom.”*

Lovhjemmel og myndighet

Plan og bygningsloven §12-8. Oppstart av reguleringsplanarbeid 2. ledd:

“Finner kommunen at et privat planinitiativ ikke bør føre frem, kan kommunen beslutte at initiativet skal stoppes. Slik beslutning må tas så tidlig som mulig i oppstartsfasen, og hvis ikke annet er avtalt, senest like etter at oppstartsmøte er avholdt. Beslutningen kan ikke påklages, men forslagsstilleren kan kreve å få den forelagt for kommunestyret til endelig avgjørelse. Forslagsstilleren kan ikke foreta varsling og kunngjøring etter tredje ledd før kommunen har tatt stilling til spørsmålet, og forslagsstilleren har mottatt skriftlig underretning.”

Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 4. Foreleggelse for kommunestyret ved uenighet om vesentlige punkter:

“Dersom det i oppstartsmøtet er uenighet om vesentlige punkter i det videre planarbeidet eller om planinitiativet skal stoppes, kan forslagsstilleren kreve spørsmålet forelagt kommunestyret eller et politisk utvalg som kommunestyret har delegert oppgaven til, til vurdering eller avgjørelse, jf. § 12-8 første og andre ledd. Vedtaket fra behandlingen vedlegges referatet fra oppstartsmøtet.”

Kommunen skal sørge for at foreleggelse etter første ledd skjer innen rimelig tid etter at kravet er fremsatt.”

Rådmannens vurdering

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

Rådmannen ønsker å henvise til referat fra oppstartsmøtet hvor det er gjennomført flere vurderinger til mottatt planinitiativ og informasjon gitt fra forslagsstiller og tiltakshaver i oppstartsmøtet.

Rådmannen er i utgangspunktet positiv til utvikling og tilrettelegging for boligbebyggelse i nærheten av Narvik sentrum. Rådmannen mener det likevel er viktig at eventuell ny bebyggelse i området gis en utforming og høyde som er tilpasset omkringliggende bebyggelse samt krav i kommunedelplanen. Planinitiativet legger til rette for sentrumsnær utvikling, noe som kan bidra til å styrke sentrum og bylivet, blant annet gjennom å redusere behovet for transport og bilbruk. Sentrumsnær utvikling er også positivt for å sikre nærhet til daglige gjøremål for innbyggerne, og lavere kostnader til infrastruktur og tjenester for kommunen.

Det er opplyst i planinitiativet at foreslått boligbebyggelse er på 6 etasjer med en gesimshøyde på maks +74. Imidlertid består omkringliggende bygninger hovedsakelig av eneboliger, tomannsboliger og lavblokker. Boligbebyggelse rundt planområdet ligger i hovedsak fra kote +61 opp til kote +65 med saltak, foreslått byggehøyde på ny bebyggelse er +74 med flat tak. I tillegg ligger Idrettens hus på andre siden av Ofotveien med gesimshøyde på omtrent +71 tvers over veien fra tiltaket, tillatt gesimshøyde er satt til +73,0 i vedtatt områdeplan. Foreslått bebyggelse i planinitiativet har større volum og høyden enn eksisterende boliger og bebyggelse og rådmannen er av den formening at ny bebyggelse i utgangspunktet ikke bør overgå høyden på nærliggende boligbebyggelse. Rådmannen påpeker at det er positivt at planinitiativet legger til rette for utvikling av et moderne bygg med gode utearealer og det søkes etter å tilpasses området med en nedtrappende utforming. Samtidig er rådmannen av den formening at det er viktig at ny bebyggelse inngår som del av eksisterende boligområde og det vurderes i et helhetlig perspektiv slik at konsekvensene for eksisterende bebyggelse minimeres.

Det er opplyst i planinitiativet at utnyttelsesgrad til foreslått ny bebyggelse får tilnærmet lik utnyttelsesgrad som boligområdene i områderegulering for Frydenlund. Rådmannen påpeker at formålet med områderegulering for Frydenlund er å legge til rette for høyere utnyttelse av boligkvartalet. Maksimal utnyttelsesgrad for boligbebyggelse er 80% i den tilliggende vedtatte områdereguleringen. Rådmannen mener at planinitiativet ikke ligger innenfor en fortettingssone, men i et område forbeholdt småhusbebyggelse, utnyttelsesgrad er derfor for høy og må vurderes i sammenheng med høyden på bebyggelsen. Utnyttelsesgrad skal vurderes nærmere i et planforslag.

Rådmannen forventer at krav til lekeplasser og uteoppholdsarealer ivaretas i den videre prosessen ut fra krav til gjeldende bestemmelser for området.

Presedens

Rådmannen har i denne prinsipputtalelsen vurdert planinitiativ særskilt og mener at saken ikke kan gi presedens for lignende saker.

Konklusjon

Ut fra en samlet vurdering er rådmannen av den oppfatning at foreslått tiltak ligger innenfor et område forbeholdt småhusbebyggelse og planinitiativet kan tilpasses bedre det eksisterende boligområdet. Rådmannen vil likevel anbefale oppstart av planarbeidet av hensyn til behov for boliger i sentrumsnære områder og tiltakshavers ønske om utbygging av eiendommen. Rådmannen mener dette må vektlegges mer enn at prosjektet får en større tilpasning til omkringliggende boligbebyggelse med tanke på høyde og volum. Rådmannen mener for øvrig at vurderingene i oppstartsmøtet bør følges i den grad det er mulig.

Innstilling

Narvik kommunestyre er positiv til at det settes i gang detaljregulering av Villaveien 72 til

boligformål. Narvik kommunestyre vedtar, jf. plan- og bygningsloven § 12-8, at planinitiativet kan videreføres slik det foreligger.

Begrunnelse:

Hensynet til behov for boliger i sentrumsnære områder og tiltakshavers ønske om utbygging av eiendommen vektlegges mer enn at prosjektet får en større tilpasning til omkringliggende boligbebyggelse med tanke på høyde og volum.

Alternativ innstilling

Narvik kommunestyre er i utgangspunktet positiv til at det settes i gang detaljregulering av Villaveien 72 til boligformål, men ikke under de premissene planinitiativet legger til rette for. Narvik kommunestyre vedtar, jf. plan- og bygningsloven § 12-8, at planinitiativet stoppes slik det foreligger.

Dersom prosjektet justeres ned for å ivareta kommuneplanens arealdel og eksisterende boligområde kan planarbeidet settes i gang. Det er vurdert at bebyggelse med maks gesimshøyde/mønehøyde på kote +65,0 på aktuell eiendom vil være tilpasset områdets karakter, samtidig kan det vurderes bebyggelse på opp til kote +67,0 hvis det gjennom reguleringsplanprosessen viser at bebyggelsen i tilstrekkelig grad blir tilpasset omkringliggende bebyggelse og at krav til lekeplass og minste uteoppholdsareal er sikret.

Begrunnelse:

Prosjektet må justeres ned i høyden for å ivareta bestemmelsene i kommuneplanens arealdel og for å få en bedre tilpasning til omkringliggende boligområder. Dette er viktig for å redusere negative konsekvenser av ny bebyggelse til omkringliggende småhusbebyggelse og for å ivareta et godt bomiljø. Samtidig er det et faktum at eksisterende bebyggelse på eiendommen og naboeiendommen (idrettshallen) setter andre premisser enn om tiltaket hadde vært plassert mellom to bolighus. Dersom prosjektet får en god tilpasning til omkringliggende bebyggelse kan planarbeidet settes i gang.

Dokumentliste:

Vedlegg:

Planinitiativ - Detaljregulering for Villaveien 72
Referat fra oppstartsmøte - Detaljregulering for Villaveien 72