

Areal og samfunnsutvikling
NIV4

Saksframlegg

Arkivsak: 20/10992
Dokumentnr: 7
Arkivkode: PLANNAVN-Frydenlundsgata 6 og 8, PLANTYPE-31, FA-L13, GBNR-39/1891, GBNR-39/394
Saksbeh: Linda Gabrielsen

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
039/21	Hovedutvalg for plan og utvikling	30.11.2021

Plansak for offentlig ettersyn - Detaljregulering for Frydenlundgata 6 og 8

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 Frydenlundgata 6 og 8, planID 2012011, siste revisjonsdato 25.10.2021, ut til høring og offentlig ettersyn i åtte - 8 - uker fra utlysingsdato.

I merknadsbehandling av planforslaget skal følgende forhold vurderes nærmere:

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

Møtebehandling fra Hovedutvalg for plan og utvikling 30.11.2021

PLAN - behandling:

Votering: Rådmannens forslag - enstemmig vedtatt

PLAN- 039/21 Vedtak:

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 jf. § 12-11, legges forslag til detaljregulering for Frydenlundgata 6 og 8, planID 2012011, siste revisjonsdato 25.10.2021, ut til høring og offentlig

ettersyn i åtte - 8 - uker fra utlysningsdato.

I merknadsbehandling av planforslaget skal følgende forhold vurderes nærmere:

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

Rådmannen i Narvik,

Lars Skjønnås

Saken oversendes for behandling.

Ordføreren i Narvik,

Rune Edvardsen

SAKSUTREDNING :

Innledning.

Det vises til forslag til detaljregulering for Frydenlundgata 6 og 8, planID 2012011, siste revisjonsdato 25.10.2021. Planforslaget fremmes etter plan- og bygningslovens § 12-3, med Sweco Norge AS avd. Narvik som planfaglig konsulent på vegne av TBS Eiendom AS som forslagsstiller.

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.

Faktadel.

Planstatus

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 at 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 arealutnyttelse 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.

Planprosess

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. Invitasjon til medvirkning i planarbeidet er overholdt.

Det kom totalt 3 innspill til varsel om oppstart. Innspillene er oppsummert og kommentert i planbeskrivelsen. Planforslaget ble så utarbeidet og 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 i gamle Narvik kommune.

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. Mottakskontroll av revidert planforslag ble foretatt, og kommunen informerte i brev av 23.11.2020 om at det måtte gjøres endringer i planforslaget iht. Bystyrets tilbakemeldinger før det kunne tas til behandling i kommunen. Siste reviderte dokumenter ble mottatt 25.10.2021, jf. etterspurte suppleringer. Det har også vært avholdt avklaringsmøter i perioden mellom innsending av første reviderte planforslag og siste.

Det har gått lang tid siden saken var ute på offentlig ettersyn første gang, og revidert planforslag inneholder vesentlige endringer. Det er også utført flere nye utredninger og vurderinger som tar hensyn til dagens situasjoner. Det er på bakgrunn av dette vurdert som nødvendig med et nytt offentlig ettersyn i saken.

Planforslaget

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.

Formålet med reguleringen er å tilrettelegge for høyere utnyttelse av Frydenlundgata 6 i form av at det kan oppføres ytterligere bygningsmasse i inntil 3. etasjer for forretning, kontor og håndverksvirksomhet i tillegg til at det tillates opparbeidet inntil 5 boenheter. Underetasjer kan brukes til parkering, boder og håndverksvirksomhet. Det foreligger ingen planer om at eksisterende bygning på Frydenlundgata 8 skal endres.

Bystyret vedtok å sende opprinnelig planforslag i retur i møte 24.04.2014 i sak 028/14. Planforslaget er revidert etter samtaler med kommunens planadministrasjon. I revidert planforslag legges det til rette for samme byggehøyde og form som i tidligere planforslag, men bebyggelsen i Frydenlundgata 6 planlegges nedtrappet mot sørvest for å gi mer lys til bebyggelsen som ligger nord for Frydenlundgata. I revidert forslag er antall boenheter redusert fra 40 boenheter med 78 parkeringsplasser til 5 boenheter med mulighet for inntil 60 parkeringsplasser. Utnyttelsesgraden er fremdeles satt til BYA = 100 %. Det planlegges også en lekeplass ved inngang på 50 m² i revidert forslag.

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:

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.

Landskap

Det er foretatt landskapsvurdering (planbeskrivelsen kap. 5.3.6), samt utført sol/skygge-analyser for planområdet (vedlegg).

På lang avstand vil planlagt bebyggelse i liten grad tiltrekke seg oppmerksomhet eller påvirke opplevelsen av landskapet. Bebyggelsens påvirkning er størst i nærsone. Planområdet er i dag bebyggt, og vil derfor ikke bryte nevneverdig med det eksisterende landskapsbildet. Bebyggelsen i Frydenlundgata 8 har i dag saltak med mønehøyde på kote 60. I Frydenlundgata 6 trappes bebyggelsen i dag ned mot sør-vest fra kote 58 til kote 49,1. Planområdet tilhører bystrukturen i Narvik sentrum, og har en kvartalsstruktur med bebyggelse som inneholder en blanding av forretning, kontor, bolig og håndverksvirksomhet. Fra Oscarsborg siden av Narvik vil ikke ny bebyggelse oppleves som et nytt element i landskapet. Ny bebyggelse vil ikke bryte horisonten, men oppleves som en naturlig del av den eksisterende bebyggelsen på Frydenlund.

Ny bebyggelse i Frydenlundgata 6 er planlagt høyere enn dagens. Prosjektet planlegger å videreføre nedtrappingen av bebyggelsen mot sør-vest fra kote 60 til kote 58 og kote 53,6. I første planforslag, var det ikke vurdert nedtrapping av bebyggelsen. Den nye løsningen med nedtrappet bygningsmasse vurderes som en bedre løsning for omgivelsene. Planlagt byggehøyde vil kunne føre til at bakenforliggende bebyggelse opplever tap av utsikt og noe reduserte solforhold. Etter rådmannens vurdering vil nærvirkningene av tiltaket ha en viss negativ betydning for nærsone, men dagens løsning vurderes likevel som en forbedring i forhold til opprinnelig løsning uten nedtrapping. Det er uheldig at utsikten og solforholdene til bakenforliggende bebyggelse påvirkes, samtidig som endringer i bygningsmassen må kunne forventes i et sentrumsområde. Rådmannen mener at byggehøyden mot sør-vest - særlig midterste trinn i ny bebyggelse bør vurderes nærmere i forbindelse med merknadsbehandlingen. Rådmannen er også åpen for andre løsninger som kan begrense den negative påvirkningen for naboer i nærsone.

Tillatt grad av utnyttning er satt til %BYA = 100 % for BKB 1, 2, 3 og BAA.

Barn og unge

Krysset nord-øst for planområdet (Frydenlundgata-Brugata), er i siste barnetråkkregistrering fra mars 2021 registrert som farlig kryss med mye trafikk. Bebyggelse i nærområdet er også registrert med merket "fint sted". Det er registrert skoleveier rundt planområdet, og det blir spesielt viktig å tilrettelegge for trafiksikre løsninger når veg utbedres og fortau opparbeides.

Innenfor planområdet legges det til rette for etablering av lekeplass ved inngang. Rådmannen mener det er positivt at det legges til rette for et lekeområde på minimum 50 m² som sikres mot støy iht. veilederen T-1442. Uteoppholdsareal og lek skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse til nye boenheter, dette er sikret i rekkefølgebestemmelsene. Etter rådmannens vurdering er det positivt at BYA gir muligheten for etablering av uteoppholdsareal og lekeareal på tak. Det vil være vanskelig å etablere dette på bakkenivå, og rådmannen mener det er positivt at det da etterstrebes alternative løsninger som sikrer gode uteoppholdsareal og lekearealer innenfor

planområdet. Lekeplassen er planlagt plassert på den laveste delen av området BKB 3. Lekeområdet og atkomsten skal være utformet som tilgjengelig areal.

Planforslaget vurderes til å ivareta barn og unges interesser. Rådmannen understreker at lekeplassens utforming skal komme frem i utomhusplanen.

Uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal med krav om minste uteoppholdsareal på 20 m² per boenhet og lekeplass på 50 m² for eksisterende boenheter i BKB1 ivaretas på takterrasse på BKB2. Uteoppholdsareal og lekeplass på 50 m² for boenhetene i BKB 3 ivaretas på tak innenfor BKB3 og/eller BAA.

Det stilles krav i bestemmelsene om at det skal opparbeides områder for lek ved inngang i forbindelse med uteoppholdsareal og at det skal være tilgjengelige areal for beboerne innenfor formålet. Det stilles rekkefølgekrav i bestemmelsene om at uteoppholdsareal og lek skal være opparbeidet iht godkjent situasjonsplan før det gis midlertidig brukstillatelse til nybygget.

Infrastruktur og parkering

Det planlegges for etablering av garasjeanlegg (BAA) hvor det kan etableres parkering. På taket tillates det etablering av uteoppholdsareal og lekeområde. I tillegg til dette planlegges det parkeringsplasser på tomtens sørlige areal. Det er muligheter for å etablere inntil 60 parkeringsplasser i området. Det reelle kravet til antall plasser vil være lavere enn dette da bebyggelsen vil være en kombinasjon av bolig, kontor og håndverkervirksomhet. Sykkelparkering skal også etableres. Etter rådmannens vurdering er parkering ivaretatt i planforslaget. Rådmannen mener likevel at det bør etableres bestemmelser som sikrer etableringen av p-plasser med el-lading iht. kommuneplanens krav. Det bør også etableres rekkefølgebestemmelser som sikrer opparbeidelsen av parkering og sykkelparkering før det gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse.

Langs adkomstveien til planområdet (SKV 2) tillates det parkeringsplasser langs østsiden av Frydenlundgata 4. Deler av SKV 2 tillates også benyttet til avfallshåndtering. Rådmannen mener løsning for avfallshåndtering bør avklares før saken sluttbehandles, slik at man sikrer tilstrekkelig framkommelighet langs SKV 2. Fortauet langs Frydenlundgata (SF) er offentlig fortau, og skal opparbeides iht kommunens gatenorm. Dette er sikret i bestemmelsene.

Støyforhold og rystelser/siloquaking

Planområdet er relativt støyutsatt, og påvirkes av støy fra både veitrafikk og jernbane. Det er utarbeidet støyvurdering for området. Utredningen viser at utendørs støynivå på uteplass og ved fasade tilfredsstiller kravene i reguleringsbestemmelsene uten videre tiltak. Det forutsettes at kartleggingen av støy fra LKAB i 2018 legges til grunn.

I rapporten kommer det frem at beregningene av støy fra jernbanen er usikre. Dette gjelder primært hvordan LKAB velger å gjennomføre transporten og hvilke støynivåer dette resulterer i. Det er også usikkerhet knyttet til graden av skinneskrik som oppstår langs banen. På bakgrunn av dette er det anbefalt å skjerme uteplassene med støyskjermer. Det er en forutsetning at støyskjerming er tett slik at lyd gjennomgangen begrenses. Etablering av støyskjerming er sikret i bestemmelsene. Det anbefales også å montere vinduer i oppholdsrom mot jernbanen med lydisolasjon bedre enn standard vinduer. Støyrapporten skal legges til grunn for detaljprosjekteringen av ny bebyggelse i Frydenlundgata 6. Dette er sikret i rekkefølgebestemmelsene. Etter rådmannens vurdering er støy ivaretatt i reguleringsbestemmelsene. Disse er også i tråd med anbefalingene i T-1442 for sentrumsområder i byer og tettsteder.

Det er utarbeidet et eget notat med faglig vurdering av rystelser/siloquaking i området. Det er ikke registrert rystelser i Frydenlundgata 6 hvor det legges til rette for ny bebyggelse. Eksisterende

bebyggelse er fundamentert på fjell, som i utgangspunktet ikke opplever siloquaking. Det er på bakgrunn av dette ikke vurdert som nødvendig med tiltak i forhold til rystelser/siloquaking. Dette vurderes som tilstrekkelig.

Støv og forurensning

Planområdets nærhet til vei og bane gjør at det er utsatt for støv og forurensning. Det er utarbeidet en støvvurdering (vedlegg) for området hvor luftkvaliteten med tanke på NO₂ og PM₁₀ vurderes som god. Det er ikke utført målinger av nedfallsstøv innenfor planområdet, men LKAB gjennomfører målinger i nærområdet som rapporteres i selskapets miljørapporter. Rådmannen mener støv og forurensning er ivaretatt i planforslaget.

Kulturminneloven

Det befinner seg flere eldre, verneverdige bygninger i planområdets omgivelser, både på motsatt side av Frydenlundgata, samt de tidligere NSB - vokterboligene mot nordøst. Frydenlundgata 1 og 3 som begge påvirkes av tiltaket i form av tapt utsikt og reduserte solforhold er verneverdige. For å sikre tilpasning mot den verneverdige bebyggelsen er det foreslått at planlagt ny bebyggelse i Frydenlundgata 6 skal trappes ned mot vest. Det er med på å sikre at verneverdig bebyggelse i nord ikke blir «klemmt» inne av ny bebyggelse samtidig som man får en mer definert bebyggelse mot Frydenlundsgata, enn det man har i dag i området. Det medfører også at man reduserer tap av utsikt, lys og sol til bebyggelsen nord for planområdet. Det er ikke registrert kulturminner i planområdet som blir berørt av tiltaket. Krav til aktsomhet følger direkte av kulturminneloven. Planforslaget vurderes til å ikke medføre konsekvenser for kulturminner eller kulturmiljø.

ROS-analyse

Det er utarbeidet ROS-analyse (Planbeskrivelsen kap. 6). Her kommer det frem at planområdet er utsatt for støy fra jernbanen. Det er anbefalt tiltak for å begrense støy, disse er ivaretatt i vedlagt støyrapport som skal legges til grunn for detaljprosjekteringen av ny bebyggelse i Frydenlundgata 6. Dette er sikret i rekkefølgebestemmelsene.

På bakgrunn av dette mener rådmannen at risikoen ved de forhold som er undersøkt i analysen ikke er av en slik karakter at tiltaket ikke bør gjennomføres.

Andre forhold

I saker som berører naturmangfold skal i henhold til naturmangfoldloven § 7 vurderinger og vektlegging av §§ 8-12 fremgå av vedtaket. Planområdet omfatter i hovedsak asfalterte flater og bebygd areal og vurderes derfor ikke å berøre naturmangfoldet.

Det er redegjort for overvannshåndtering i planforslaget. Antatt økning i overvannet vil være minimal ettersom området i hovedsak er dekket med tak eller asfalt i dag. Rådmannen mener overvannshåndteringen er sikret i planen. Det er ikke redegjort for avfallshåndtering for planlagte boliger eller næringsvirksomhetene i planbeskrivelsen, men det er etablert bestemmelser som sikrer plass til løsning for avfallshåndtering. Rådmannen mener avfallsåndteringen bør vurderes nærmere i forbindelse med merknadsbehandlingen.

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.

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.

Før saken sluttbehandles bør følgende forhold vurderes nærmere:

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

Ut ifra en samlet vurdering anbefaler rådmannen at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring. Høringsfrist settes til 8 uker av hensyn til juleferie i høringsperioden.

Vedtak

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 jf. § 12-11, legges forslag til detaljregulering for Frydenlundgata 6 og 8, planID 2012011, siste revisjonsdato 25.10.2021, ut til offentlig ettersyn i åtte - 8 - uker fra utlysningsdato.

I merknadsbehandling av planforslaget skal følgende forhold vurderes nærmere:

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

Dokumentliste:

Vedlegg:

Planbeskrivelse_Detaljregulering Frydenlundgata 6 og 8_rev01.10.2021
Bestemmelser_Detaljregulering Frydenlundgata 6 og 8_rev
Plankart_Detaljregulering Frydenlundgata 6 og 8_rev 01.1
Rapport_Støy_Detaljregulering Frydenlundsgata 6 og 8_Vedlegg
Rapport_Luftkvalitet_Detaljregulering Frydenlundsgata 6 og 8
Sol og Skyggeverd_Detaljregulering Frydenlundgata 6 og 8
Notat_Rystelser_Detaljregulering Frydenlundgata 6 og 8
Vedlegg_Snitt 2_Detaljregulering Frydenlundsgata 6 og 8
Illustrasjon_Parkering_Detaljregulering Frydenlundgata 6 og 8
Forslagsstillers_kommenta_Detaljregulering Frydenlundgata 6 og 8
Innspill1_førsteOE_Detaljregulering Frydenlundsgata 6 og 8
Innspill2_førsteOE_Detaljregulering Frydenlundsgata 6 og 8
Innspill3_førsteOE_Detaljregulering Frydenlundsgata 6 og 8
Oppstartsvarsel_Detaljregulering Frydenlundsgata 6 og 8