

NARVIK
KOMMUNE

Plan, næring, kultur og teknisk drift
NIV3

Saksfremlegg

Arkivsak: 20/74
Dokumentnr: 9
Arkivkode: PLANID-2018004, PLANNAVN-Tore Hunds gate 43 - 47, PLANTYPE-35, FA-L13,
GBNR-40/136, GID-40/137
Saksbeh: Lars Norman Andersen

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
009/20	Hovedutvalg for plan og utvikling	24.03.2020
049/20	Narvik kommunestyre	16.04.2020

Detaljregulering Tore Hunds gate 43 - 47 - 2.gangsbehandling med merknadsbehandling

Jeg viser til merknadene og vil foreslå følgende

Følgende merknader er behandlet:

Fylkesmannen i Nordland

1. Tas til orientering
2. Tas til følge

Nordland fylkeskommune

1. Tas til etterretning
2. Tas til orientering

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

1. Tas til orientering

Statens vegvesen

1. Tas til orientering

Narvik kommune ved Veg og park

1. Tas ikke til følge
2. Tas til følge
3. Tas til følge
4. Tas til følge

5. Tas til følge
6. Tas til følge
7. Tas ikke til følge
8. Tas til følge
9. Tas til følge
10. Tas til følge
11. Tas til følge
12. Tas til følge
13. Tas til følge
14. Tas til følge
15. Tas til følge
16. Tas til følge
17. Tas ikke til følge
18. Tas ikke til følge
19. Tas til orientering

Narvik Vann

1. Tas til følge

Narvik Eiendom ved Thomas Nystad

1. Tas ikke til følge
2. Tas ikke til følge
3. Tas til orientering

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar Narvik kommunestyre omsøkte reguleringsplan for Tore Hunds gate 43-47, bestående av planbeskrivelse, datert 30.08.19 og revidert 04.03.20; planbestemmelser, datert 25.03.19 og revidert 06.03.20; plankart, datert 10.08.18 og revidert 06.03.20.

Møtebehandling fra Hovedutvalg for plan og utvikling 24.03.2020

PLAN - behandling:

Votering: Rådmannens forslag - enstemmig vedtatt

PLAN-009/20 vedtak:

Følgende merknader er behandlet:

Fylkesmannen i Nordland

1. Tas til orientering
2. Tas til følge

Nordland fylkeskommune

1. Tas til etterretning
2. Tas til orientering

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

1. Tas til orientering

Statens vegvesen

1. Tas til orintering

Narvik kommune ved Veg og park

1. Tas ikke til følge
2. Tas til følge
3. Tas til følge
4. Tas til følge
5. Tas til følge
6. Tas til følge
7. Tas ikke til følge
8. Tas til følge
9. Tas til følge
10. Tas til følge
11. Tas til følge
12. Tas til følge
13. Tas til følge
14. Tas til følge
15. Tas til følge
16. Tas til følge
17. Tas ikke til følge
18. Tas ikke til følge
19. Tas til orientering

Narvik Vann

1. Tas til følge

Narvik Eiendom ved Thomas Nystad

1. Tas ikke til følge
2. Tas ikke til følge
3. Tas til orientering

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar Narvik kommunestyre omsøkte reguleringsplan for Tore Hunds gate 43-47, bestående av planbeskrivelse, datert 30.08.19 og revidert 04.03.20; planbestemmelser, datert 25.03.19 og revidert 06.03.20; plankart, datert 10.08.18 og revidert 06.03.20.

Møtebehandling fra Narvik kommunestyre 16.04.2020

KST - behandling:

Votering: Hovedutvalg for plan og nærings innstilling - enstemmig vedtatt

KST-049/20 vedtak:

Følgende merknader er behandlet:

Fylkesmannen i Nordland

1. Tas til orientering
2. Tas til følge

Nordland fylkeskommune

1. Tas til etterretning
2. Tas til orientering

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

1. Tas til orientering

Statens vegvesen

1. Tas til orientering

Narvik kommune ved Veg og park

1. Tas ikke til følge
2. Tas til følge
3. Tas til følge
4. Tas til følge
5. Tas til følge
6. Tas til følge
7. Tas ikke til følge
8. Tas til følge
9. Tas til følge
10. Tas til følge
11. Tas til følge
12. Tas til følge
13. Tas til følge
14. Tas til følge
15. Tas til følge
16. Tas til følge
17. Tas ikke til følge
18. Tas ikke til følge
19. Tas til orientering

Narvik Vann

1. Tas til følge

Narvik Eiendom ved Thomas Nystad

1. Tas ikke til følge
2. Tas ikke til følge
3. Tas til orientering

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar Narvik kommunestyre omsøkte reguleringsplan for Tore Hunds gate 43-47, bestående av planbeskrivelse, datert 30.08.19 og revidert 04.03.20; planbestemmelser, datert 25.03.19 og revidert 06.03.20; plankart, datert 10.08.18 og revidert 06.03.20.

Rådmannen i Narvik, 10. mars 2020

Lars Skjønnås

Saken oversendes Hovedutvalg for plan og utvikling for behandling.

Ordføreren i Narvik, 10. mars 2020

Rune Edvardsen

SAKSUTREDNING :

Innledning.

Fra Boarch arkitekter AS er det på vegne av forslagsstiller (heretter kalt tiltakshaver), OMT BO AS, mottatt revidert forslag til detaljregulering for Tore Hunds gate 43-47: planbeskrivelse, datert 30.08.2019; planbestemmelser, datert 25.03.2019 og revidert 30.08.2019 og plankart, datert 14.11.2018. Planforslaget fremmes som detaljregulering etter plan- og bygningsloven (heretter kalt pbl) § 12-3. Hensikten med pågående planarbeid er å legge til rette for bygging av to leilighetsbygg med totalt 19 leiligheter fordelt på 4 etasjer. Hver, med underetasje for parkering og kjeller under parkering.

Fakta.

Planforslaget omfatter eiendommen gnr./bnr. 40/138 (Tore Hunds gt. 43), og tilstøtende del av gnr./bnr. 40/1 (fram til gangveg), gnr./bnr. 40/135 (Brannbakken 4), gnr./bnr. 40/136 (Tore Hunds gt. 47) og gnr./bnr. 40/137 (Tore Hunds gt. 45) + midt av vei Brannbakken og Tore Hunds gate.

Tiltakshaver ønsker å rive eksisterende bygninger i Tore Hunds gate 45 og 47 for å oppføre to leilighetsbygg på 4 etg. hver med underetasje for parkering og kjeller under parkering.

Planområdet er på om lag 2,5 daa og er avsatt til boligbebyggelse i «Kommuneplanens arealdel 2017-2028» (heretter kalt KPA), vedtatt 02.02.2017. I KPA er planområdet underlagt hensynssone H810-1 Oscarsborg med krav om felles planlegging. «Reguleringsplan for del av kvartal 33, Bardalgården», ligger innenfor planområdet i NØ og erstattes av planforslaget. Planområdet grenser både til «Detaljregulering Håreks gate 62 og 64», samt «Detaljregulering Tore Hunds gate 34».

Planforslaget er vurdert til ikke å utløse krav om konsekvensutredning, jf. konsekvensutredningsforskriften, ettersom tiltaket ikke vurderes til å medføre vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.

Oppstartsmøte ble avholdt 24.09.2018 hvor kommunen anbefalte oppstart av planarbeidet. Varsel om planoppstart og oppstart av forhandling om utbyggingsavtale mellom OMT BO AS og Narvik kommune ble kunngjort i Fremover og på kommunens hjemmeside 02.11.2018. Berørte høringsinstanser, samt grunneiere og rettighetshavere, herunder leietakere, ble tilskrevet i brev 30.10.2018 med høringsfrist 05.12.2018. Invitasjon til medvirkning anses å være overholdt.

Historikk.

Saken har vært fremmet i komite for plan og næring i møte 15.08.2019, saks.nr. 024/19 med innstilling fra Evenes kommune om å ikke legge ut forslag til detaljregulering for Tore Hunds gate 43-47, med plankart datert 14.11.2018, planbestemmelser og planbeskrivelse datert 25.03.2019, til offentlig ettersyn. Innstillingen var begrunnet utfra at planforslaget ikke oppfyller kommuneplanens arealdels krav til lekeplass ved inngang. Utnyttelsesgraden er for høy (100%), og således ikke forenelig med første punkt i begrunnelsen.

Komite for plan og næring har enstemmig vedtatt Narvik rådmannens sitt forslag. *Ut fra en samlet vurdering anbefaler komiteen at forslaget til detaljregulering for Tore Hunds gate 43-47 med plandokumenter ikke legges ut til offentlig ettersyn, jf. Plan- og bygningsloven §§12-10 og 12-11. Planforslaget returneres til rådmannen hvor utnyttingsgrad, byggehøyde og kvalitetskrav mv.*

revideres. Planforslaget kan fremmes på nytt når dette er tilfredsstillende hensyntatt i henhold overordnet plan. Komite for plan og næring ber rådmannen gå i dialog med forslagsstiller. Komiteen gir rådmannen fullmakt til å legge ut planforslaget administrativt når punkt 3 er ivaretatt.

Rådmannen i Narvik har vært i dialog med forslagsstiller og utbygger, og i møte 22.08.2019 har parter inngått muntlig avtale om hvilke endringer som skal gjøres før planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn.

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

Økonomi.

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

Merknadsbehandling offentlig ettersyn.

Saksfremlegget til 2.gangsbehandling omhandler offentlig ettersyn, innkomne merknader, rådmannens kommentar og videre behandling. Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn 11.11.19 med frist 27.12.19. Det kom inn totalt 7 merknader:

1. **Fylkesmannen i Nordland (FMN)**
2. FMN poengterer at det ikke foreligger innsigelser i saken.
3. Forslag til planløsning i planbeskrivelse innebærer at boligene ikke vil kunne overholde grenseverdiene i tabell 3 i T-1442/2016 iht. kravet i bestemmelsene § 6.2, og dette ansees å være en planfaglig mangel.

Rådmannen kommentar

1. Tas til orientering.
2. Tas til følge. Ivaretas i planbestemmelsene

1. **Nordland fylkeskommune (NFK)**
2. NFK ber kommunen spesielt følge opp bestemmelsens pkt. 6.3 og se til at lekeområder er ferdigstilt før det kan gis brukstillatelse.
3. NFK stiller seg spørrende til at rådmannen er positiv til riving av en bygning som kommunen selv [...] har gjort vedtak om skal vernes.

Rådmannens kommentar

1. Tas til etterretning.
2. Tas til orientering.
3. **Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)**
4. NVE gir ikke konkret uttalelse i saken. NVE anser ikke at noen av deres saksområder blir berørt.

Rådmannens kommentar

1. Tas til orientering.
1. **Statens vegvesen**
2. Statens vegvesen har ingen merknader.

Rådmannens kommentar

1. Tas til orientering.

1. Narvik kommune ved Veg og park (NVP)

2. Planavgrensningen er endret til også å omfatte gbnr. 40/138 og del av 40/1. NVP mener halve krysset Tore Hunds gate X Diagonalgata skal omfattes av reguleringsplanen.
3. Avkjørsler skal ha en maksimal bredde på 4,0 meter og ha gode siktforhold.
4. Avkjørsler i Tore Hunds gate til biloppstillingsplasser skal betjene x antall kjøretøy.

NVP mener forslagsstiller må hensynta bl.a. myke trafikanter gjennom at atkomst begrenses til hvor det er markert med atkomstpil i kart, og at forslagsstiller benytter fysiske hindringer for å hindre manøvrering på fortauene samt forebygge ulykker.

4. For atkomst/avkjørsel fra Brannbakken skal disse utformes slik at fortauet får en jevn vertikalkurvatur.
5. NVP finner at plan og plankart skal omfatte ei oppstramming av krysset Diagonalgata X Tore Hunds gate i den hensikt å ivareta myketrafikanter/Diagonalgatas funksjon som primærveg. Det skal knyttes rekkefølgebestemmelser til kryssoppstrammingen.
6. Det skal være rekkefølgebestemmelser tilknyttet opparbeidelse av fortau o_SF.
7. Gangforbindelsen mellom Selsbanes gate og Tore Hunds gate ivaretas langs nordøstre fasade av naboprojektet Tore Hunds gate 34. Denne forbindelsen skal knyttes sammen med fortauene langs Tore Hunds gate 43-47 gjennom å etablere et sikkert krysningpunkt over Tore Hunds gate. Plassering og utførelse skal avklares med NVP, og det skal knyttes rekkefølgebestemmelser til dette.
8. NVP skal godkjenne tekniske planer for offentlige vegareal.
9. Materialvalg, møblering og utførelse i offentlig kommunalt vegareal skal avklares med NVP i forbindelse med byggesaken.
10. Kommunen har retningslinjer basert på *Eстетisk Veileder* i KPA, vegvesenets håndbøker med lokale tilpasninger (listen er ikke utømmende) og endelig utførelse skal avklares med NVP.
11. Offentlige areal skal is tørst muliggrad oppfylle prinsippene for *Universell utforming*.
12. Fortau skal i utgangspunktet planlegges med en fri bredde på minimum 3,0 meter, men kan unntaksvis være ned mot 2,0 meter på strekningerdersom forholdene tilser det.
13. Fri høyde over fortau skal være 3,5 meter.
14. Ved etablering eller reetablering av kantstein skal det benyttes lys grå granitt 12x30 cm med fas 2x2 cm.
15. Belegning skal være av asfalt, betongheller eller gatestein av granitt, gjerne i kombinasjon.
16. Taktill merking skal være av støpejern.
17. Det skal gå klart fram av reguleringsbestemmelsene at beboerne har drifts- og vedlikeholdsansvaret for lekeplasser etablert i forbindelse med realisering av planen.
18. Det bør gå klart fram av planen at det er forslagsstiller som skal oppfylle rekkefølgebestemmelsene.
19. Ved inngåelse av utbyggingsavtaler er det justeringsmodellen som legges til grunn.

Rådmannens kommentar

1. Tas ikke til følge. Merknad trukket tilbake.
2. Tas til følge. Ivaretas i plankart og bestemmelsene.
3. Tas til følge. Ivaretas i plankart og bestemmelsene.
4. Tas til følge. Ivaretas i planbestemmelsene.
5. Tas til følge. Ivaretas i plankart og bestemmelsene.
6. Tas til følge. Ivaretas i planbestemmelsene.
7. Tas ikke til følge. Merknad trukket tilbake.
8. Tas til følge. Ivaretas i planbestemmelsene.
9. Tas til følge. Ivaretas i planbestemmelsene.
10. Tas til følge. Ivaretas i planbestemmelsene.
11. Tas til følge. Ivaretas i planbestemmelsene.
12. Tas til følge. Ivaretas i planbestemmelsene.

13. Tas til følge. Ivaretas i planbestemmelsene.
14. Tas til følge. Ivaretas i planbestemmelsene.
15. Tas til følge. Ivaretas i planbestemmelsene.
16. Tas til følge. Ivaretas i planbestemmelsene.
17. Tas ikke til følge. Lovstridig.
18. Tas ikke til følge. Lovstridig.
19. Tas til orientering. Utbyggingsavtale behandles som egen sak.

1. **Narvik vann**

2. Narvik vann ønsker korrigeringer mht. *overvann* og *brannvannsdekning* i planbeskrivelsen.

Rådmannens kommentar

1. Tas til følge. Planbeskrivelsen er korrigeret.

1. **Narvik eiendom ved Thomas Nystad (NE)**

2. Krav i KPA som størrelse på lekearealer, nærlekeplass, strøkslekeplass, uteoppholdsareal og sikker adkomst til lekeareal/skole er ikke innfridd.
3. Tillatt byggehøyde, inkludert teknisk rom på tak, er lik tillatt byggehøyde for ny bebyggelse i Tore Hunds gate 34 og bør således reduseres.
4. NE mener Narvik kommune stiller ulike krav/praksis til forslagsstillere. NE forventer likebehandling.

Rådmannens kommentar

1. Tas ikke til følge.
2. Tas ikke til følge.
3. Tas til orientering. Kommenteres i rådmannens vurdering.

Rådmannens vurdering:

Innledningsvis finner rådmannen det hensiktsmessig å poengtere at kommunen er bevist på at hver enkelt plan skal behandles individuelt utfra samme føringer og lovverk. Kommunens rolle er å ha en aktiv og bestemmende rolle ved utarbeidelse av planer, samt om innholdet i planforslagene. Kommunens ansvar etter reglene om behandling i §§ 12–8 til 12–10 er gjeldende. Kommunen har ansvaret for både rammer, innhold og fremdrift av planarbeidet, og da må prosessen legges opp som et tett samarbeidsprosjekt mellom kommunen og de private, jf. plan- og bygningsloven §§ 3-2, 3-3, 12-2 og 12-3.

Alle endringer i plandokumentene etter offentlig ettersyn er gjort i samråd med forslagstillere.

Byggehøyde

Byggehøyde er i tråd med KPA § 13.4, hensynssone Oscarsborg, og maksimal høyde er satt til kote +87,0. Tidligere planlagte inntrukne 5. et. er tatt ut av planforslaget. For takoppbygg til heishus mv. har forslagsstiller strammet inn bestemmelsene slik at disse ikke lenger åpner for størrelsesorden ≥ 240 m². Videre har man ivaretatt at disse skal oppføres i nordvestlig lengderetning. Rådmannen finner det positivt at man gjennom dette hensyntar nære omgivelser hvor man bl.a. bidrar til økt utsyn.

Kulturminnefaglig

I «Temaplan for kulturminner 2017-2028» presenteres kart som viser lokalisering av ulike kulturminner med koding for vernetyper. Kartet har egne tabeller som skal bidra til å belyse areal som er avsatt til bevaringsverdig bystruktur, områder som er vedtaksfredet av riksantikvaren, samt

kulturminner som foreslås vernet. Generelt mener rådmannen at man ikke skal rive bygninger som defineres som verneverdige i kommunedelplan for kulturminner, dvs. bevaringsverdig bystruktur eller områder som er vedtaksfredet. Rådmannen poengterer at vern av fasade for Tore Hunds gate 45 var et lokalt initiativ som man vurderte i kulturminneplanen. Rådmannen finner at foreslått lokalt initiativ ikke har egen lovhemmel, og at det ikke finnes regler som direkte sier noe om rettsvirkninger for foreslåtte lokale initiativ. Man har i dag gått bort fra vern som foreslått, og rådmannen er av den formeningen at kommunestyret selv kan bestemme om man vil rive bygget gjennom vedtak av reguleringsplanen.

Barn og unge

Rådmannen finner at areal for lek er ivarettatt jf. KPA. Gjennom endring av bestemmelsene har forslagsstiller sikret lekeplass ved inngang på minimum 200 m², hvorav minst 50% skal være solbelyst jf. kravene i KPA.

Støy

Rådmannen har forståelse for at det kan være utfordrende å innfri samtlige krav mht. støy i sentrumsnære områder, jf. retningslinje T-1442. Rådmannen finner at forslagsstiller har erkjent at det er vanskelig å innfri alle støykrav, og strammet opp bestemmelsen i den hensikt å få til best mulige løsninger mht. støyutfordringer. I bestemmelsene har man sikret:

- at alle boenheter som hovedregel skal være gjennomgående og ha en stille side.
- hvor dette ikke er mulig kan intensjonen i T-1442 oppfylles gjennom lokale avbøtende tiltak som gir luftemulighet og utendørs opphold med lydnivå under gul sone.
- minimum 50% av antall rom til støyfølsomt bruksformål i hver boenhet skal ha vindu mot stille side.
- om mulig skal minimum ett soverom i hver gjennomgående boenhet vende mot stilleside.
- løsninger for ventilasjon og solavskjerming skal vurderes spesielt for boliger med støyutsatte fasader.
- alle leiligheter skal ha tilgang til uteoppholdsareal med tilfredstillende støynivå.
- balkonger/terrasser mot støyutsatte sider skal ha tett rekkverk med minimum høyde 1,2 m og lydabsorberendehimling på overliggende balkong.

Samferdsel

Forslagsstiller har tatt alle vesentlige merknader fra Veg og park til følge. Merknader som ikke er tatt til følge skyldes at disse enten er trukket eller at de er lovstridig. Dette er sikret gjennom planbestemmelsene og plankart. Rådmannen er positiv til at forslagsstiller finner trafiksikkerheten å være vesentlig for en slik plan, samt at man har tatt inn en bestemmelse som sikrer oppstramming av krysset Tore Hunds gate X Diagonalgata.

Avfallshåndtering

Det er ikke avsatt areal til renovasjonsanlegg i plankartet. Planforslaget legger til rette for å opprette felles avfallshåndtering for Tore Hunds gate 34 og 45-47 i samråd med Hålogaland Ressursselskap Husholdning AS.

Naturmangfoldloven

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 naturverdi eller biologisk mangfold av betydning i området. 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. naturmangfoldloven §§ 8 og 9. Planforslaget vurderes til at det ikke vil påføre nye eller fremtidige belastninger på eksisterende naturmangfold. Vurderinger i henhold til naturmangfoldloven §§ 10, 11 og 12 er av den grunn ikke tatt ytterligere stilling til.

Innstilling.

Følgende merkander er behandlet:

Fylkesmannen i Nordland

1. Tas til orientering
2. Tas til følge

Nordland fylkeskommune

1. Tas til etterretning
2. Tas til orientering

Statens vegvesen

1. Tas til orientering

Narvik kommune ved Veg og park

1. Tas til følge
2. Tas til følge
3. Tas til følge
4. Tas til følge
5. Tas til følge
6. Tas til følge
7. Tas ikke til følge
8. Tas til følge
9. Tas til følge
10. Tas til følge
11. Tas til følge
12. Tas til følge
13. Tas til følge
14. Tas til følge
15. Tas til følge
16. Tas til følge
17. Tas ikke til følge
18. Tas ikke til følge
19. Tas til orientering

Narvik Vann

1. Tas til følge

Narvik Eiendom ved Thomas Nystad

1. Tas ikke til følge
2. Tas ikke til følge
3. Tas til orientering

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar Narvik kommunestyre omsøkte reguleringsplan for Tore Hunds gate 43-47, bestående av planbeskrivelse, datert 30.08.19 og revidert 04.03.20; planbestemmelser, datert 25.03.19 og revidert 06.03.20; plankart, datert 10.08.18 og revidert 06.03.20.

Dokumentliste:

Vedlegg:

Planbestemmelser Tore Hunds gt 43-47 10-03-2020
Tore Hunds gate_Detaljregulering_Plankart 090320

Tore Hunds gate Illustrasjonsplan Plankart 100320
Planbeskrivelse Tore Hunds gt 45-47 Narvik 04-03-2020
Innkomne merknader offentlig ettersyn
ROS analyse Tore Hunds gt 43-47
Rapport_Tore_Hunds_Gate_4347
Sjekkliste Reguleringsplaner Tore Hunds gt 43-47
Tore Hunds gt. 45-47 oppstartsmøte endelig referat