Narvik kommune

Detaljregulering

Frydenlundgata 6 og 8

RAPPORT

Reguleringsplan Frydenlundgata 6 og 8

Rapport nr.:	Oppdrag nr.:	Dato:
1	475291	~~23.03.2012~~ ~~26.03.2013~~ ~~06.02.2014~~ ~~17.09.2020~~ 01.10.2021

Kunde:
TBS Eiendom AS

Sammendrag:

Planområdet utgjør ca 3,7 dekar og omfatter gnr. 39, bnr. 1891 og 394, Frydenlundgata 6 og 8, og deler av offentlig trafikkareal i Frydenlundgata. Formålet med reguleringen er å tilrettelegge for utvidelse/ ombygging av eksisterende bebyggelse på Frydenlundgata 6 og ivareta eksisterende bebyggelse i Frydenlundgata 8 i reguleringsplanen.

Bystyret vedtok å sende planforslaget i retur i møte 24.04.2014 i sak 028/14. Alle plandokumenter som følger saken er revidert iht. revidert planforslag med revisjonsdatert 17.09.2020.

I revidert planforslag har man endret planforslaget fra et leilighetsbygg med ca.40 boenheter til at det kan etableres 5 boenheter i Frydenlundgata 6 samt forretning, kontor og håndverksvirksomhet. I underetasjen kan det etableres parkering, boder og håndverksvirksomhet. I revidert planforslag legges det til rette for samme byggehøyde og form som i tidligere planforslag, men bebyggelse i Frydenlundgata 6 skal trappes ned mot sørvest for å gi mer lys til bebyggelsen som ligger nord for Frydenlungsgata.

Eksisterende bygning i Frydenlundgata 8 skal ikke endres, planforslaget legger til rette for at bygget kan benyttes til bolig/ forretning/ kontor og håndverksvirksomhet, noe som tilsvarer dagens bruk av bygget.

Som vedlegg følger vurderinger for støy, støv og rystelser som viser at ingen av temaene medfører noen problemer for etablering av boliger i området.

Rev.	Dato	Revisjonen gjelder	Sign.
C	01.10.2021	Vurdering av støv, støy og rystelser følger som vedlegg	nordah
B	17.09.2020	Revidert etter bystyrevedtak 24.04.2014 i sak 028/14	nordah
A	26.03.2013	Endring etter offentlig ettersyn	nordah

Utarbeidet av: Ronny Dahl	**Sign.:**
Kontrollert av: Daniel Ulstein Åkervik	**Sign.:**
Oppdragsansvarlig / avd.: Rune Skog/ Narvik	**Oppdragsleder / avd.:** Ronny Dahl/ Narvik

INNHOLD

1 Bakgrunn 1
1.1 Formålet med planarbeidet 1
1.2 Forslagsstiller og plankonsulent 2
1.3 Eiendomsforhold 2
1.4 Vurdering etter forskrift om konsekvensutredninger 2
2 Planstatus og rammebetingelser 2
2.1 Planstatus 2
2.1.1 Kommuneplanens arealdel 2017-2028 2
2.1.2 Reguleringsplaner 4
2.1.3 Rikspolitiske retningslinjer 5
2.1.4 Veiledere 5
2.1.5 Mulighetsstudie 06.12.2010 6
3 Planprosess 6
3.1 Kunngjøring 6
3.2 Møter 6
3.3 Merknader 6
3.4 Medvirkning 8
3.5 Offentlig ettersyn og vedtak 8
4 Dagens forhold 9
4.1 Dagens bruk 9
4.2 Omgivelser 9
4.3 Landskap 10
4.4 Adkomst 10
4.5 Trafikkforhold 10
5 Beskrivelse av planforslaget 11
Plankart 11
5.1 Reguleringsformål 11
5.2 Arealtabell 12
5.3 Hovedtrekkene i planen 12
5.3.1 Bebyggelse, BKB 1, 2 og 3 12
5.3.2 Kjøreveg, SKV 1-2 14
5.3.3 Fortau, SF 14
5.3.4 BAA – Garasjeanlegg 14
5.3.5 Utomhusareal og lek 15
5.3.6 Landskapsvurdering 16
5.3.7 Sol og skygge 19
5.3.8 Overvann 19

5.3.9 Støy 19
5.3.10 Støv 20
5.3.11 Vibrasjoner 21
6 Risiko- og sårbarhetsvurdering 21
6.1 Risikovurderingsskjema 21
6.1.1 Natur- og miljøforhold 21
6.1.2 Drikkevann o.a. biologiske ressurser 21
6.1.3 Virksomhetsbasert sårbarhet 22
6.1.4 Infrastruktur 22
6.1.5 Strategiske / sårbare objekter 23
7 Referanser 23

Vedlegg:

- Vedlegg 1: Snitt 1 av tillatt byggehøyde for bebyggelse datert 17.09.2020
- Vedlegg 2: Snitt 2 av tillatt byggehøyde for bebyggelse datert 17.09.2020
- Vedlegg 3: Illustrasjon mulig parkering, datert 17.09.2020
- Vedlegg 4: Sol og skyggestudie, datert 21.12.2020
- Vedlegg 5: Varsel om planoppstart, datert 10.05.2011.
- Vedlegg 6: Innspill til planoppstart.
- Vedlegg 7: Merknadsdokument med kommentarer til offentlig ettersyn (kommentert iht. revidert planforslag datert 17.09.2020 med revisjonsdato 01.10.2021)
- Vedlegg 8: Støyvurdering datert 02.09.2021
- Vedegg 9: Støvvurdering datert 15.09.2021
- Vedlegg 10. Notat vedrørende rystelser datert 27.09.2021

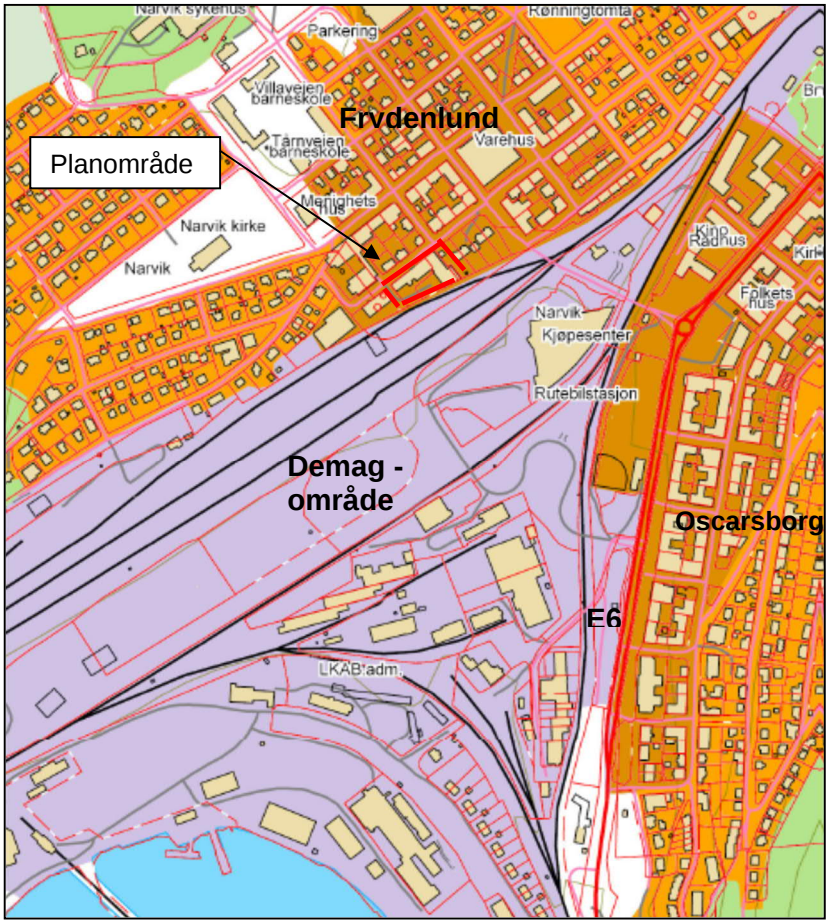
1 Bakgrunn

1.1 Formålet med planarbeidet

Planområdet utgjør ca. 3,7 dekar og omfatter gnr. 39, bnr. 1891 og 394, Frydenlundgata 6 og 8, og deler av offentlig trafikkareal i Frydenlundgata som er en del av Narvik sentrum. 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.

Områdets sentrale beliggenhet gjør det til et attraktivt område for forretning, kontor, boliger og håndverksvirksomhet. Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel som sier at en omregulering av området skal gi flere boliger og en mer effektiv arealutnytting enn ved eksisterende situasjon.

Det er i dag etterspørsel etter sentrale leiligheter for flere målgrupper. Eksisterende bygning bærer preg av forfall og dårlig vedlikehold, og området vil i sin helhet gjennom planforslaget forskjønnes betraktelig fra dagens forhold og planlagt ny bebyggelse skal gis et morderne form.



Bilde 1: Oversiktskart med omriss av planområdet

Bilde 2: Ortofoto av planområdet

Planarbeidet vil bli utført etter reglene i Plan og bygningsloven (PBL). Den typen reguleringsplan som er aktuell for dette området er detaljplan etter PBL § 12-3.

1.2 Forslagsstiller og plankonsulent

Forslagsstiller er TBS Eiendom AS. Sweco Norge AS, avdeling Narvik er engasjert til å utarbeide forslag til detaljregulering.

1.3 Eiendomsforhold

Planforslaget berører gnr. 39, bnr. 394 og 1891 samt offentlig trafikkareal tilhørende Narvik kommune.

1.4 Vurdering etter forskrift om konsekvensutredninger

Ihht. forskrift om konsekvensutredning kan vi ikke se at det er behov for å konsekvensutrede planforslaget. Planen vil ikke få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, jfr. pbl. § 4-1. Planforslaget er i samsvar med overordnet plan (Kommunedelplan for Narvikhalvøya, vedtatt 2011).

2 Planstatus og rammebetingelser

2.1 Planstatus

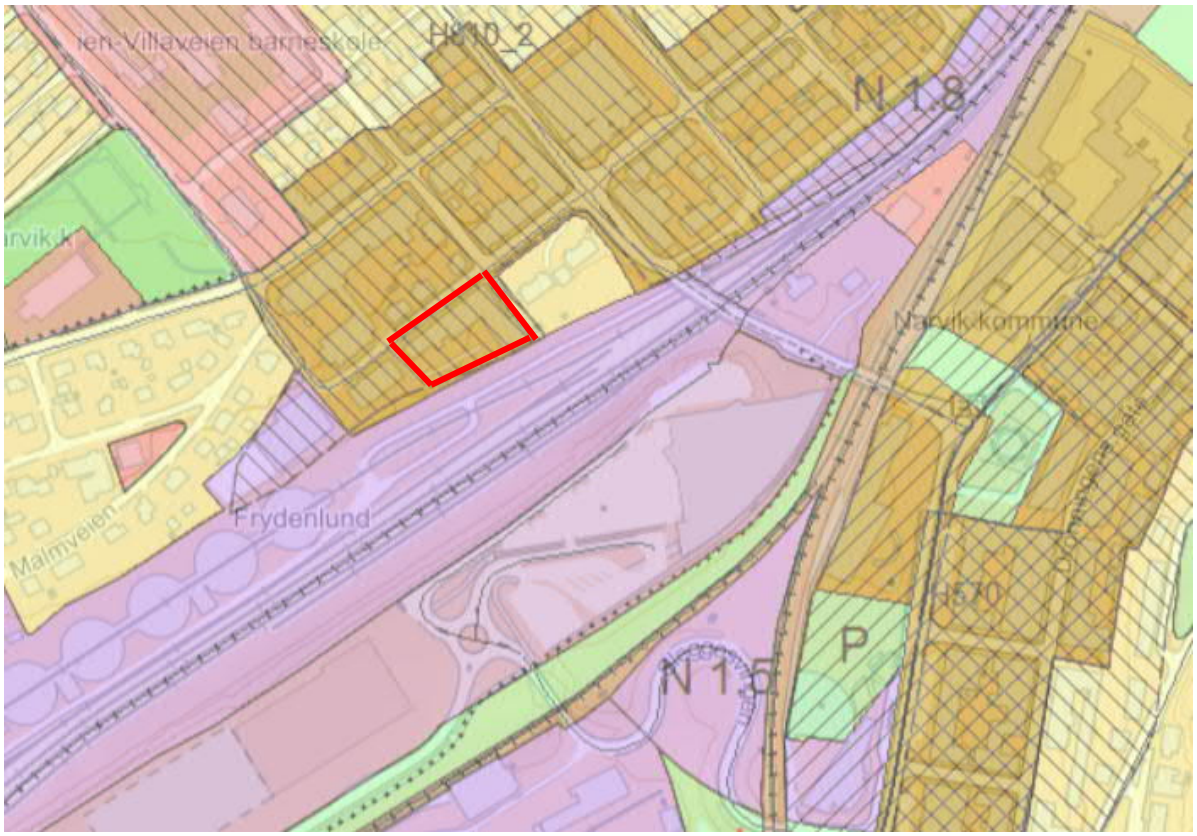
2.1.1 Kommuneplanens arealdel 2017-2028

I kommuneplanens arealdel 2017 – 2028 vedtatt 02.02.2017 er området regulert til sentrumsformål. I bestemmelsene til formålet står det et det tillates alle formål unntatt industri og særlig areal og transportkrevende aktiviteter. Videre sier bestemmelsene at det ikke er tillatt med lukkede fasader mot tilliggende gater og 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 hvor det er krav til samlet 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 arealutnytting 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.

I konsekvensutredning (KU) til KDP 2011 er det gjort en vurdering i forhold til fortetting av sentrumsområder i Narvik. (s. 23 i Kommunedelplan for Narvikhalvøya 2011 – Konsekvensutredning). Det aktuelle planområdet er i kommunedelplan 2011, og i kommuneplan 2017-2028 avsatt til sentrumsformål med fortettingspotensial.



Bilde 3. Utsnitt av kommuneplanens arealdel 2017 – 2028 med planområdet illustrert med rødt.

Bestemmelsene sier at krav til minste uteoppholdsareal er 20 m2 og at det skal etableres lekeplass på fellesaral på minimum 50 m2. Lekeplass ved inngang som plassers på lokk skal ha vekstlagg på mer en halvparten av arealet.

Minste antall parkeringsplasser pr boenhet på over 50 m2 er 0,8 for bil og 2 for sykkel. For boenheter under 50 m2 er det krav om minimum 0.4 for bil og 1 for sykkel. For handel er det min.0,8/ maks 1 per 100 m2 BRA for bil og 2 for sykkel og kontor og arbeidsintensiv næring er det min 0,5/ maks 1 per 100 m2 BRA for bil og 2 for sykkel.

2.1.2 Reguleringsplaner

Planområdet er ikke tidligere regulert.

Bilde 4. Tilgrensende planer til planområde vist med rød strek.

Reguleringsplan LKAB industriområde, vedtatt 22.11.2012 grenser til planområdet i sør. I regulerinsplanen er det regulert inn en vegetasjonsskjerm VS6. Iht. bestemmelsens § 3.3 skal det plantes høytvoksende lavutrær i dette området. Reguleringsplanen for LKAB industriområde tillater ikke bebyggelse i området sør for planområdet. Byggegrensen for byggverk og anlegg i området *Industri 3* ligger vest for planområdet.

Reguleringsplan LKAB industriområde har følgende bestemmelser om genseverdier for tillatt forurensning:

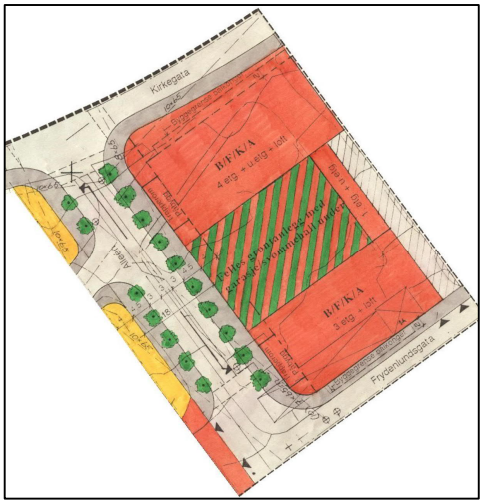
§ 7 GRENSEVERDIER FOR TILLATT FORURENSNING
Jf. pbl 12-7 pkt.3

7.1 **Støy**
Bedriftens bidrag til utendørs støy ved omkringliggende boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, utdanningsinstitusjoner, barnehager og rekreasjonsområder skal ikke overskride følgende grense, målt eller beregnet som døgnmiddel frittfeltsverdi ved mest støyutsatte fasade : L_{DEN}=55dB(A)

7.2 **Støv**
Utslipp av mineralsk støv /støvpartikler fra totalaktiviteter ved anlegget skal ikke medføre at mengden nedfallsstøv overstiger 5g/m^2 målt over 30 dager mineralsk andel, målt ved nærmeste nabo som event. blir mer utsatt.

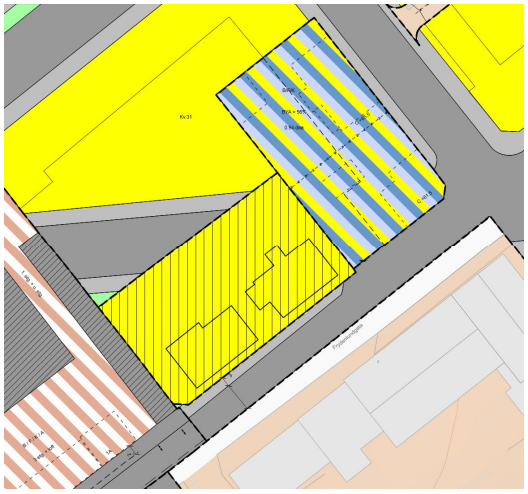
Vest og øst for planområde gjelder en eldre reguleringsplan; *Frydenlund, brohodet-skolekvartalet, vedtatt 1963* som tillater boligbebyggelse i vest og parkering og vegareal i øst (Reguleringsplanen er ikke iht. dagens arealbruk i øst hvor det i dag er boliger. Boligene er ivaretatt i kommuneplanens arealdel).

Nordvest for planområde gjelder en eldre reguleringsplan; Gartneritomta, vedtatt 04.09.1997 hvor det tillates boliger/ forretninger/ kontor/ allmennyttige formål. Mot Frydenlundgata er det tillatt med 3 etasjer og loft med takoppløft med en høyde på 10,5 meter fra Frydenlundgata.



Bilde 5. Reguleringsplan for Gartneritomta vedtatt 04.09.1997

Nord for planområde gjelder to reguleringsplaner. En eldre reguleringsplan; *Verneverdig bebyggelse Frydenlund* og en eldre reguleringsplan; Frydenlundgata 5, vedtatt 06.07.2000 hvor det tillates bolig/ forretning/ kontor. Byggehøyde mot Frydenlundgata er kote 61.5 og det tillates 4 etasjer med underetasje og loft.



Bilde 6. En eldre reguleringsplan; Verneverdig bebyggelse Frydenlund og en eldre reguleringsplan; Frydenlundgata 5

2.1.3 Rikspolitiske retningslinjer

Samordnet areal og transportplanlegging T-5/93
Om barn og unge i planlegging T-2/08
Behandling av støy i arealplanlegging T-1442

2.1.4 Veiledere

Veileder for Universell Utforming
Hensikten med universell utforming og veilederen er at produkter og omgivelser skal utformes

på en slik måte at de kan brukes av alle mennesker, i så stor utstrekning som mulig, uten behov for tilpasning og en spesiell utforming. Veilederen stiller krav til utforming av utearealer, adkomst til bygninger, trapp, heis, kommunikasjonsveier m.m.

2.1.5 Mulighetsstudie 06.12.2010

Planområdet er i en mulighetsstudie til kommunedelplan for Narvikhalvøya 2011, datert 06.12.2010 definert som et område med fortettingspotensiale. Analysen er å betrakte som et kreativt innspill til planprosessen for kommunedelplanen. Dette er videreført i kommuneplanens arealdel 2017-2028. Mulighetsstudie innehar forslag til strategiske landskapsprosjekter, vurderer viktige byrom og strukturer, skisserer framtidige fortettingsløsninger og kvartalsstrukturer, samt detaljert bruk av gaterom og byrom.

3 Planprosess

3.1 Kunngjøring

Varsel om planoppstart er annonsert i dagspressen Fremover og Narvik kommunens nettside 13.05.2011. Berørte parter ble varslet med brev datert 15.05.2011. Frist for å komme med innspill ble satt til 15.06.2011

Planforslaget ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn i møte 21.06.2012 i Komite for plan og næring.

Bystyret behandlet saken 24.04.2014 i sak 028/14 og 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*

3.2 Møter

Forhåndskonferanse ihht. pbl. § 12- 8 ble avholdt med Narvik kommune den 29.11.2010.

3.3 Merknader

I forbindelse med varsel om planoppstart 10.05.2011 har det kommet inn tre merknader, hvorav en er mottatt etter satt frist. Merknadene er i tillegg til å ligge som vedlegg til planbeskrivelsen kort referert nedenfor med kommentar. Innspillene er kommentert iht. revidert planforslag.

- **Nordland Fylkeskommune, datert 15.06.2011**

  <u>Planfaglig innspill:</u>

I fylkesplanen er det satt klare mål for arealpolitikken som bør tas hensyn til i planarbeidet.

Det må planlegges med tanke på en utforming som er tilrettelagt for alle grupper.

Hensynet til barn og unge må ivaretas i planleggingen. Tilgang til lekearealer og andre uteområder og sikring av områder for ferdsel og tilstedeværelse må ivaretas.

Byrom og ny bebyggelse må vise hensyn til estetiske forhold.

Medvirkning i tråd med plan- og bygningsloven.

Gjør særlig oppmerksom på arealpolitiske retningslinjer *Byer og tettsteder,* punkt 3.2" Ved fortetting skal trafikksikkerhet, barns lekemuligheter og strøkets karakter vektlegges og vurderingene skal være synliggjort."

Kulturminnefaglig innspill:

Det befinner seg flere eldre, verneverdige bygninger i planområdets omgivelser, både på motsatt side av Frydenlundgata og de tidligere NSB – vokterboligene mot nordøst. Det bør legges vekt på å tilpasse ny bebyggelse til disse omgivelsene på en positiv måte. Det bes om at dette forholdet belyses ved offentlig ettersyn av planforslaget.

Kommentar til merknad:

- Mål hensyntas i planforslaget.
- Det stilles krav til at uteoppholdsareal og lek skal være tilgjengelig areal
- Hensynet til barn og unge ivaretas i planforslaget
- Ivaretas i planforslaget. Det vises til landskapsvurdering og beskrivelse av planforslaget
- Medvirkning er ivaretatt iht. plan og bygningsloven
- Er ivaretatt i planforslaget. Det er opparbeidet fortau med overgangsfelt til nær- og kvartalslekeplasser i området
- Det vises til landskapsvurdering og beskrivelse av planforslaget vedrørende omkringliggende verneverdig bebyggelse.

Alleen Borettslag ved styreleder Per Bjerke, datert 25.05.2011.

- Styret i Alleen Borettslag har ingen innvendinger til oppstart av arbeid.

Egil Malm, eier av Frydenlundgata 3, datert 29.07.2011.

- Det påtenkte bygget må ikke oppføres på en måte som medfører tap eller fare for tap for eiendommen i Frydenlundgata 3. Dette utdypes videre i at planlagt bebyggelse ikke oppføres i en høyde som hindrer utsikten fra Frydenlundgata 3 mot havneområdet.

- Miljømessige hensyn må få en fremtredende plass ved behandling av reguleringssaken.

- Miljøet bevares i området, og viser til at Frydenlundgata benyttes i stor grad av beboerne i Alleen Borettslag, som trenger hjelpemidler og som i stor grad benytter trafikkarealene i Frydenlundgata.

- Videre informerer Malm at det tap som Frydenlundgata 3 lider som følge av reguleringsplanen vil bli krevet erstattet av TBS eiendom AS.

Kommentar til merknad:
Planlagt bebyggelse vil medføre noe tap av utsikt fra Frydenlundgata 3. Det understrekes at tiltaket er i samsvar med overordnede planer. I bymessige strøk må det påregnes endringer i den bymessige strukturen, og dette spesielt innenfor et område som anses å ha fortetningspotensial. Planlagt bebyggelse er ikke høyere enn andre bygg i området, jfr. eksisterende bebyggelse i Frydenlundgata 8 (mønehøyde kote 60). Ihht. "Estetisk veileder Narvik" er det ønskelig med variasjon i bebyggelsen på Frydenlund, men det må skje innenfor eksisterende bebyggelses rammer mht. skala, proporsjoner og struktur. Den planlagte bebyggelsen ivaretar dette. Det er foreslått av ny bebyggelse trappes ned fra øst mot vest for å begrense tap av utsikt, lys og direkte sol.

Vi kan ikke se at planlagt bebyggelse vil medføre noe form for tap for eiendommen i Frydenlundgata 3.

Se for øvrig kommentar til Nordland Fylkeskommune.

3.4 Medvirkning

I hht. Plan - og bygningsloven er krav til medvirkning overholdt.

3.5 Offentlig ettersyn og vedtak

Planforslaget ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn av Det fast utvalg for plansaker i møte 21.06.2012 – saksnr.023/12. I forbindelse med offentlig ettersyn kom det inn 4 merknader.

Bystyret returnerte planforslaget i møte den 24.04.2014 i sak 028/14 med følgende begrunnelse:

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*

Merknader til offentlig ettersyn og Bystyrets begrunnelse for retur av planforslaget er kommentert i vedlegg.

4 Dagens forhold

4.1 Dagens bruk

Eksisterende bygningsmasse har rommet en malerforretning, treningssenter, håndverksvirksomhet og kontorlokaler. Bygningene ble anlagt på 1950 – tallet av Ofoten Meieri, og deler av bygningsmassen har i senere tid blitt omgjort til boliger, kontor og verksted. Tomtens nordside er asfaltert og benyttes til parkering og håndverksvirksomhet.

Frydenlundgata 8 består av et tre etasjes bygg med saltak og underetasje. Den sørlige delen av bygget har flatt tak på sirka samme høyde som Frydenlundgata. Denne delen brukes som uteområde for eksisterende boenheter i bygget.

Frydenlundgata 6 består av et bygg med tre nivåer med underetasje. Delen av bygget som ligger lengst mot øst har to etasjer med saltak der første etasje er høy. Midtre delen er en etasje, mens delen lengst mot vest er en forhøyelse av underetasjen.

Bilde 6: Bygning sett fra Frydenlundgata, mot øst

Bilde 7: Sørlig fasade av bygning, mot øst

4.2 Omgivelser

Planområdet ligger i bydelen Frydenlund i Narvik sentrum, og utgjør et areal på ca. 3700 m2. Det er gangavstand til skole, lekeplasser, handel og andre sentrumsfunksjoner. Planområdet grenser i sør til Øvre Ranger og LKABS industriområde med avlastningsspor. Det er en tydelig terrengforskjell mellom det aktuelle planområdet og LKAB, noe som demper nærværet av jernbanen og den anleggsvirksomheten som er på LKABs område. Terrengforskjellen tas opp i en skråning ned mot LKAB. I nord grenser planområdet til Frydenlundgata og et boligkvartal bestående av blokkbebyggelse og enkelte eldre verneverdige bygninger, Frydenlundgata 1 og 3. Deler av Frydenlundgata tas med i reguleringsplanen for å sikre en

Bilde 8. Frydelundsgata med bebyggelse sett fra øst (Frydenlundgata 8 til venstre og Frydenlundgata 5, 3 og 1 til høyre i bildet).

god løsning mot planlagt bebyggelse. Øst for planområdet ligger to karakteristiske eneboliger med stort hageareal, som skiller seg ut fra bydelens sentrumspregete utseende. Vest for planområdet ligger det et kontor/ næringsbygg.

4.3 Landskap

Planområdet ligger i Narvik sentrum, og har et urbant utrykk i form av klar struktur, harde flater og fasade direkte mot gate. Tomten skråner noe mot sør, og det er i dag èn etasjes nivåforskjell fra gateplan i nord til bygningens sørlige fasade. Fra planområdet synker terrenget ned mot havneområdet, noe som gir godt utsyn mot sør. Mot nord har terrenget en slak stigning. Det er lite/ingen vegetasjon på området, med unntak av en privat takterrasse over lagerbygning i det sørøstlige hjørnet av området.

4.4 Adkomst

Adkomst til tomt i dag er en felles adkomst for Frydenlundgata 4, 6, og 8. Adkomst ligger på tomtens vestre side. Adkomstvegen er ca. 8 meter bred.

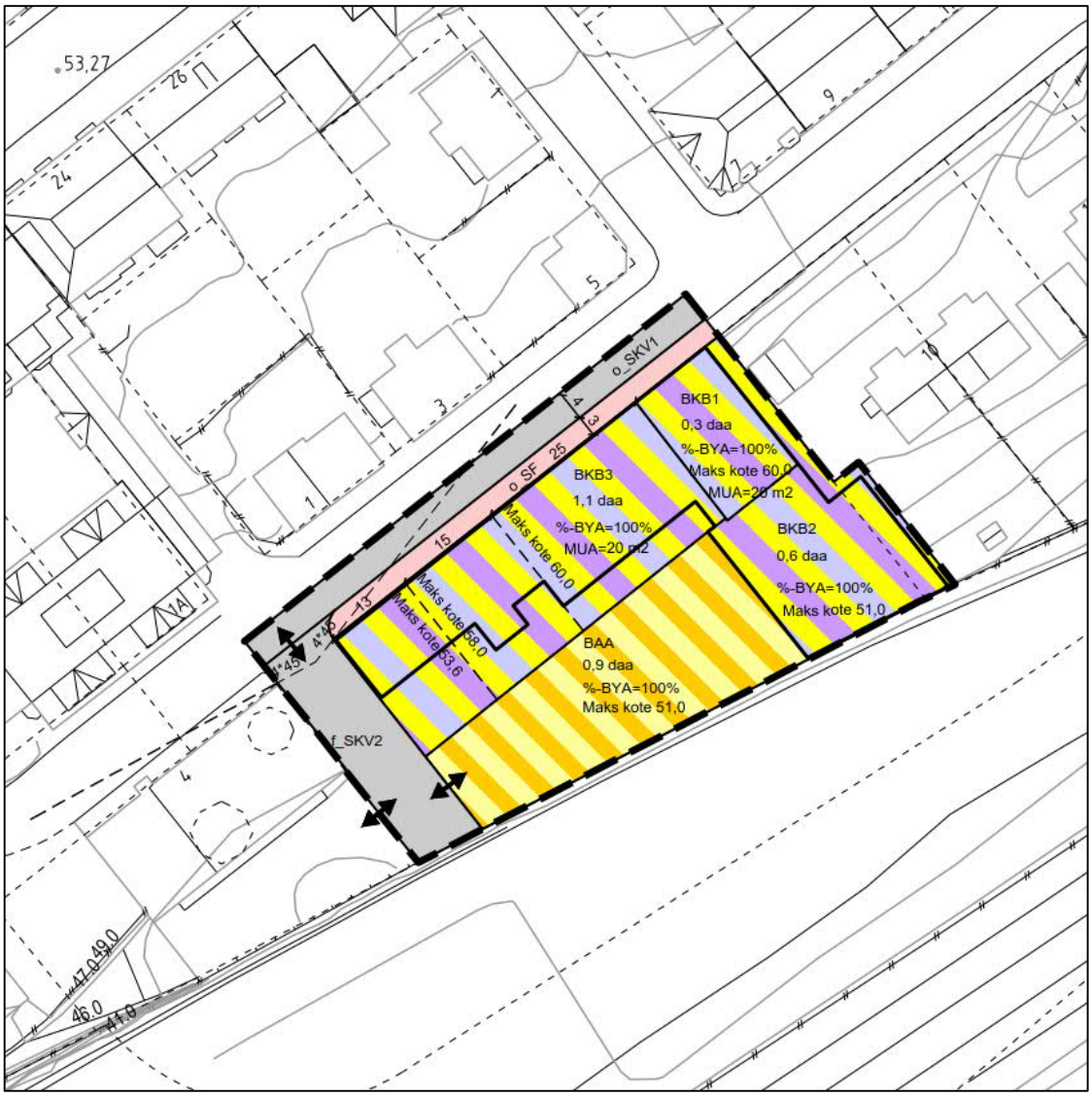
4.5 Trafikkforhold

Frydenlundgata går parallelt med planområdet i nord. Vegen, med fortau på begge sider, anvendes først og fremst som atkomstveg til boliger i området. Gata er 9 meter bred, og fortauene på begge sider av vegen har en bredde på ca. 3 meter.

Bilde 9.. Frydenlundgata sett fra vest (Frydenlundgata 6 og 8 til høyre og Frydenlundgata 1, 3 og 5 til høyre i bildet).

5 Beskrivelse av planforslaget

Plankart



Bilde 10. Utsnitt av plankart

5.1 Reguleringsformål

I henhold til plan- og bygningsloven § 12 er området regulert til følgende formål med feltangivelse som vist i plankart.

- Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5. 1)
  - Bolig/forretning/kontor – BKB 1-3
  - Garasjeanlegg - BAA

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5. 2)
  - Veg – SKV 1-2
  - Fortau – SF

5.2 Arealtabell

§ 12-5 ne.1 – Bebyggelse og anlegg	Areal (daa)
Bolig/forretning/ kontor – BKB 1-3	1.9
Garasjeanlegg -BAA	0.9
Sum areal denne kategori:	2.8
§ 12-5 nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Kjøreveg – SKV 1-2	0.7
Fortau	0.2
Sum areal denne kategori:	0.9
Totalt alle kategorider: 3.7 daa	

5.3 Hovedtrekkene i planen

5.3.1 Bebyggelse, BKB 1, 2 og 3

Området kan benyttes til bolig, forretning, kontor og håndverksvirksomhet med tilhørende anlegg. Det tillates ikke etablert boenheter i første etasje mot Frydenlundgata eller i underetasje. Lukkede fasader mot Frydenlundgata er ikke tillatt, og atkomst til hver enkelt forretning som ligger mot Frydenlundgata skal sikres direkte fra Frydenlundgata. Det tillates bebyggelse opp til tre etasjer med underetasjer innenfor området. For å sikre tilpasning mot verneverdig bebyggelse nord for planområdet 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 «klemt» inne av ny bebyggelse samtidig som man får en mer definert bebyggelse mot Frydenlundgata, enn det man har i dag i området. Planforslaget er iht. kommuneplanens arealdel som sier at en omregulering skal gi flere boliger og en mer effektiv arealutnytting enn det eksisterende situasjon gjør.

For område **BKB 1-2** foreligger det ingen planer om ny eller endring av eksisterende bebyggelse. I bestemmelsene tillates det ikke endret bruk eller oppført ytterligere bebyggelse i området uten godkjennelse fra kommunen. Uteoppholdsareal med krav om minste uteoppholdsaral på 20 m2 per boenhet og lekeplass på 50 m2 for eksisterende boenheter i BKB 1 ivaretas på takterrasse på BKB 2. Parkering for BKB 1-2 ivaretas som i dag, i området avsatt til BAA og underetasjer i eksisterende bygg.

For område **BKB 3** tillates det oppført bebyggelse med flatt tak i tre og en etasje i henhold til avsatt maks kotehøyde i plankartet. Det tillates etablert inntil 5 boenheter innenfor formålet. For å tilpasse tillatt ny bebyggelse med den verneverdige bebyggelsen nord for planområdet, Frydenlundgata 1 og 3, foreslås det at bebyggelsen trappes ned mot vest. Dette medfører at man reduserer tap av utsikt, lys og sol til bebyggelsen nord for planområdet. Det samsvarer med tiltaket som ble gjort i forbindelse med detaljregulering av Domuskvartalet, Frydenlundgata 15.

Planforslaget legger til rette for at bebyggelsen i Frydenlundgata 6 blir høyest i øst. Der hvor det i dag er to etasjer med saltak tillates det i planforslaget oppført tre etasjer med flatt tak og

maks gesimshøyde kote 60 for 25 meter av bebyggelsen mot Frydenlundgata. Det er 2 meter høyere en dagens bebyggelse for denne delen av Frydenlundgata 6.

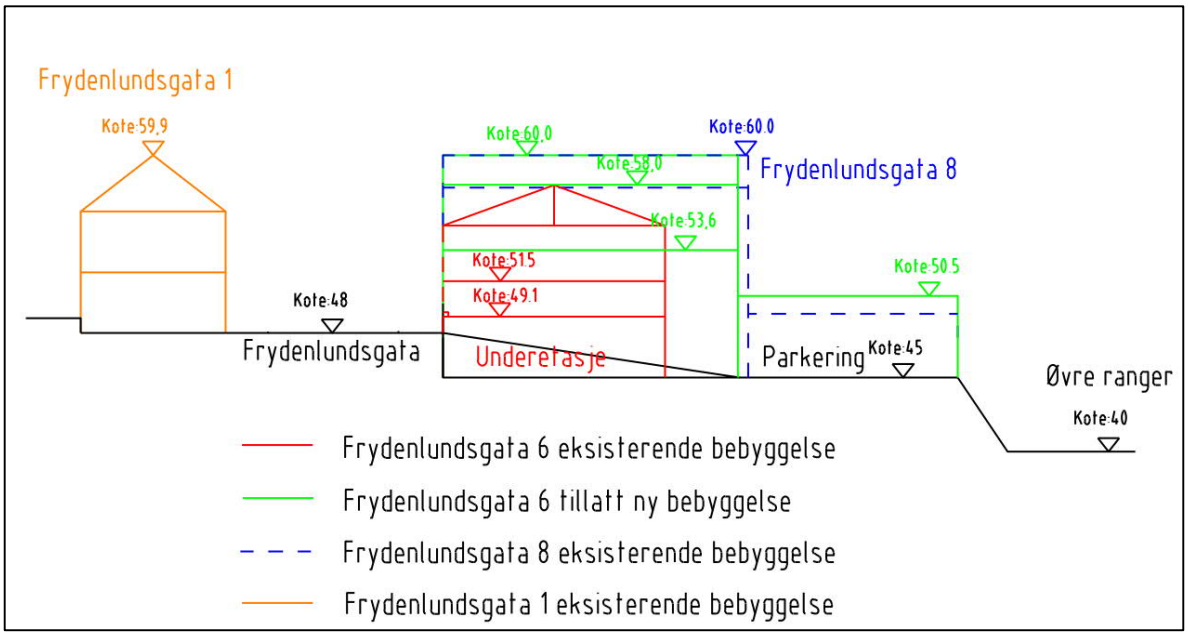
Bygget foreslås så trappet ned til kote 58 de neste 15 meterne mot Frydenlundgata. Innenfor dette området tillates det oppført bebyggelse på tre etasjer med flatt tak og maks gesimshøyde kote 58. Det er ca. 5.5 meter høyere enn dagens bebyggelse i område som er på en etasje. Bakgrunnen for forskjell i gesimshøyde (gesims 60 og 58), men ikke etasjehøyde, er at det er en høy første etasje i den østre delen av bygget og at det ikke byggteknisk er mulig å få tre etasjer i denne delen av bygget uten å måtte rive store deler av eksisterende bygg.

For siste del av bebyggelsen mot vest tillates det en etasje med maks gesimshøyde til kote 53.6 for 13 meter av bebyggelsen mot Frydenlundgata. Det er ca. 3.5 meter høyere enn dagens bebyggelse i området som er en del av underetasjen hvor taket ligger 1 meter høyere enn Frydenlundgata (1.3 meter hvis man tar med parapeten).

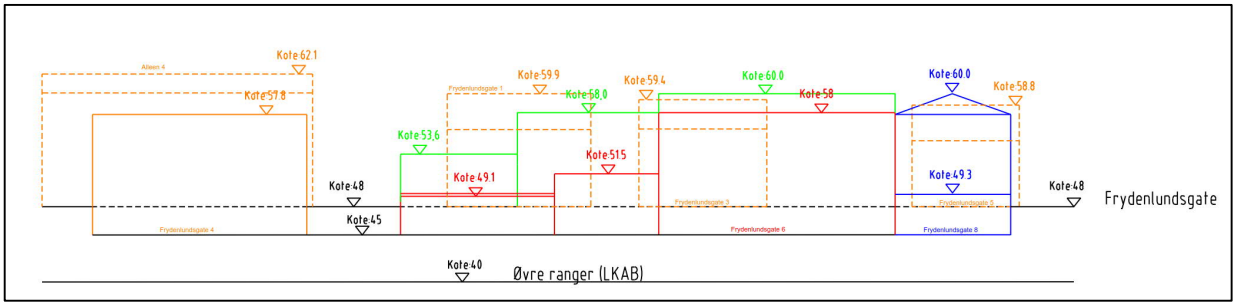
Uteoppholdsareal og lekeplass på 50 m2 for boenhetene i BKB 3 ivaretas på tak innenfor BKB 3 og/ eller BAA. Parkering ivaretas i underetasje i BKB 3 og i område avsatt til GB.

I første omgang planlegges det å oppføre ny bebyggelse innenfor område med maks kotehøye 53,6 og 58. Planlagt bebyggelse er tenkt gitt en moderne utforming. Parkering vil bli ivaretatt i underetasjen av bygget og innenfor formålet BAA. Lekeplass på 50 m2 er tenkt plassert på den laveste delen av området BKB 3.

Forslag til detaljregulering er med på å gi flere sentrumsnære boliger og en mer effektiv arealutnytting enn eksisterende situasjon gjør, noe som er iht. til krav i overordnet plan.



Bilde11. Snitt som viser Frydenlundsgt 1 og eksisterende bebyggelse i Frydenlundgata 6 og 8 og mulig ny bebyggelse i Frydenlundgata 6.



Bilde 12. Snitt som viser eksisterende bebyggelse i Frydenlundgata og mulig ny bebyggelse i Frydenlundgata 6.

5.3.2 Kjøreveg, SKV 1-2

SKV 1 er offentlig samleveg

Formålet SKV 2 er felles atkomst til Frydenlundgata 4, 6 og 8. Kjørbar adkomst til området blir som i dag, på tomtens vestre side. Frydenlundgata 4 kan parkere som i dag på den vestre delen av formålet. Det tillates etablert område for renovasjon i forbindelse med område SKV 2.

5.3.3 Fortau, SF

SF er offentlig fortau med regulert bredde på 3 meter.

5.3.4 BAA – Garasjeanlegg

Innenfor formålet BAA-Garasjeanlegg kan det etableres parkering, uteoppholdsaral, lek og brukes som en del av håndverksvirksomhetene innenfor planområde. Det tillates at det bygges tak over område og at det etableres uteoppholdsaral og lek på taket.

Området benyttes i dag til parkering for bebyggelsen i Frydenlundgata 6 og 8. Det er ikke et krav at det skal bygges tak over dette arealet, men planforslaget legger til rette for at det er mulig.

<u>Parkering</u>

Parkering løses på egen tomt. Det planlegges parkeringsanlegg i underetasjen og parkeringsplasser på tomtens sørlige areal. Antall parkeringsplasser vil være i henhold til bestemmelsene i kommuneplanens arealdel. Illustrasjonen nedenfor viser at det er muligheter for å etablere 60 parkeringsplasser i området.

Bilde 13. Illustrasjonsplan mulig kapasitet for parkering i området.

Hvis man regner antall etasjer man tillater innenfor området (med underetasje) så vil man kunne få et bruksareal på ca. 5309 m2. Det vil medføre krav til 43 parkeringsplasser (0.8 per 100 m2).

Kravet til parkeringsplasser vil være lavere enn 43 parkeringsplasser på grunn av at utregningen ovenfor har ikke tatt med at deler av bebyggelsen er boenheter, kontor og håndverksvirksomhet (0.8 per boenhet/ 0.5 pr 100 m2 BRA for kontor og håndverksvirksomhet) samt at man ikke har tatt med at bruksarealet for beregning av parkeringsplasser skal regnes uten tillegg for tenkte plan. Illustrasjonen viser at det er mulig å etablere nok parkeringsplasser for bil og sykkel i område som ivaretar ny og eksisterende bebyggelse.

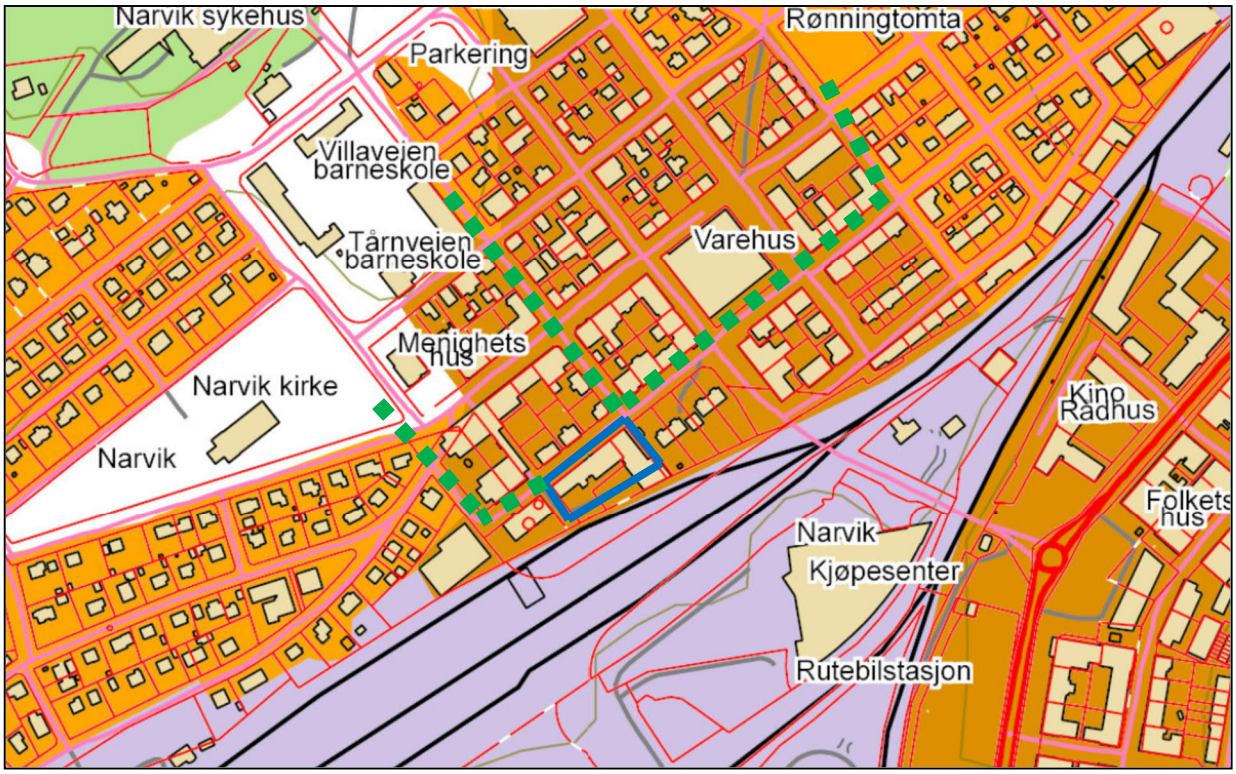
5.3.5 Utomhusareal og lek

Krav til utomhusareal er 20 m2 per boenhet. I forbindelse med uteoppholdsareal skal det etableres område for lek ved inngang på minimum 50 m2 for henholdsvis boenhetene i BKB 1 og BKB 3. 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 ihht godkjent situasjonsplan før det gis midlertidig brukstillatelse til nybygget. Lekeområde og atkomsten skal være utformet som tilgjengelig areal og skal ha vekstlagg på mer en halvparten av arealet. I bestemmelsene stilles det krav til maks støynivå på uteplass.

Det tillates at taket på BKB 2, 3 og BAA benyttes til uteoppholdsareal og lek ved inngang.

Eksisterende bebyggelse i Frydenlundgata 8, område BKB 1 og 2, har i dag utomhusaral på taket av BKB 2.

Nye boenheter i område BKB 3 vil få utomhusarel på takene innenfor formålet og/eller i forbindelse med formålet BAA.



Bilde 14. Omkringliggende områder for lek og skole. Planområdet er vist med blått omriss og atkomst til områdene med grønn stiplet linje.

Villaveien- og Tårnveien barneskole har områder med tilrettelagt lek som ligger ca. 200 meter fra planområdet. Det er opparbeidet fortau og overgangsfelt helt frem til skolen. Kirkemyra/ parken med områder for lek, ved Narvik kirke, ligger ca. 160 meter fra planområdet. I tillegg er det ca. 350 meter til Rønningtomta hvor det også er muligheter for lek. Disse områdene ivaretar nærlekeplass og kvartalslekeplass.

5.3.6 Landskapsvurdering

Landskap er en betegnelse på våre visuelt fattbare omgivelser som rommer både naturmiljø og kulturmiljø. Landskap kan betraktes på nært hold (liten skala) og som mer fjerntliggende omgivelser (stor skala). Naturmiljø (naturområder og plante- og dyreliv) og kulturmiljø (kulturmiljø og kulturminner) gir landskapet et innhold og danner grunnlaget for opplevelsen.

Undersøkelsesområdet for planområdets påvirkning av landskapet er området hvor det forventes at opplevelsen av landskapet blir påvirket av inngrepets synlighet i vesentlig grad. For planområdet vil det i hovedsak omfatte den nærliggende boligbebyggelsen i Frydenlundgata.

For fastsettelse av tiltakets omfang, må en vurdere i hvilken grad landskapsbildet blir endret som følge av terrengendringer, tiltakets retning, form og dimensjon, oppdeling og visuell barrierevirkning, synlighet og eksponering. Den visuelle virkningen av tiltaket er avhengig av hvor man befinner seg i landskapet. Det er ønskelig å synliggjøre de områdene hvor det forventes at opplevelsen av landskapet vil kunne bli påvirket av bebyggelsen.

Planområdet er definert som en del av bystrukturen i Narvik sentrum og har en kvartalsstruktur med bebyggelse som inneholder en blanding av forretninger, kontor, boliger og håndverksvirksomheter, der boenhetene som hovedregel er plassert fra andre etasje og oppover. Bebyggelsen i området har fra to til fire etasjer med en blanding av flatt tak og saltak. Nord for planområdet er det trehusbebyggelse i Frydenlundgata 1, 3 og 5. Frydenlundgata 1 og 3 er verneverdig trehusbebyggelse som har to etasjer med saltak. Saltakene har takopplett på ca. 40% av taket. Første etasje i trehusbebyggelsen ligger fra 0.5 – 1 meter over gateplan.

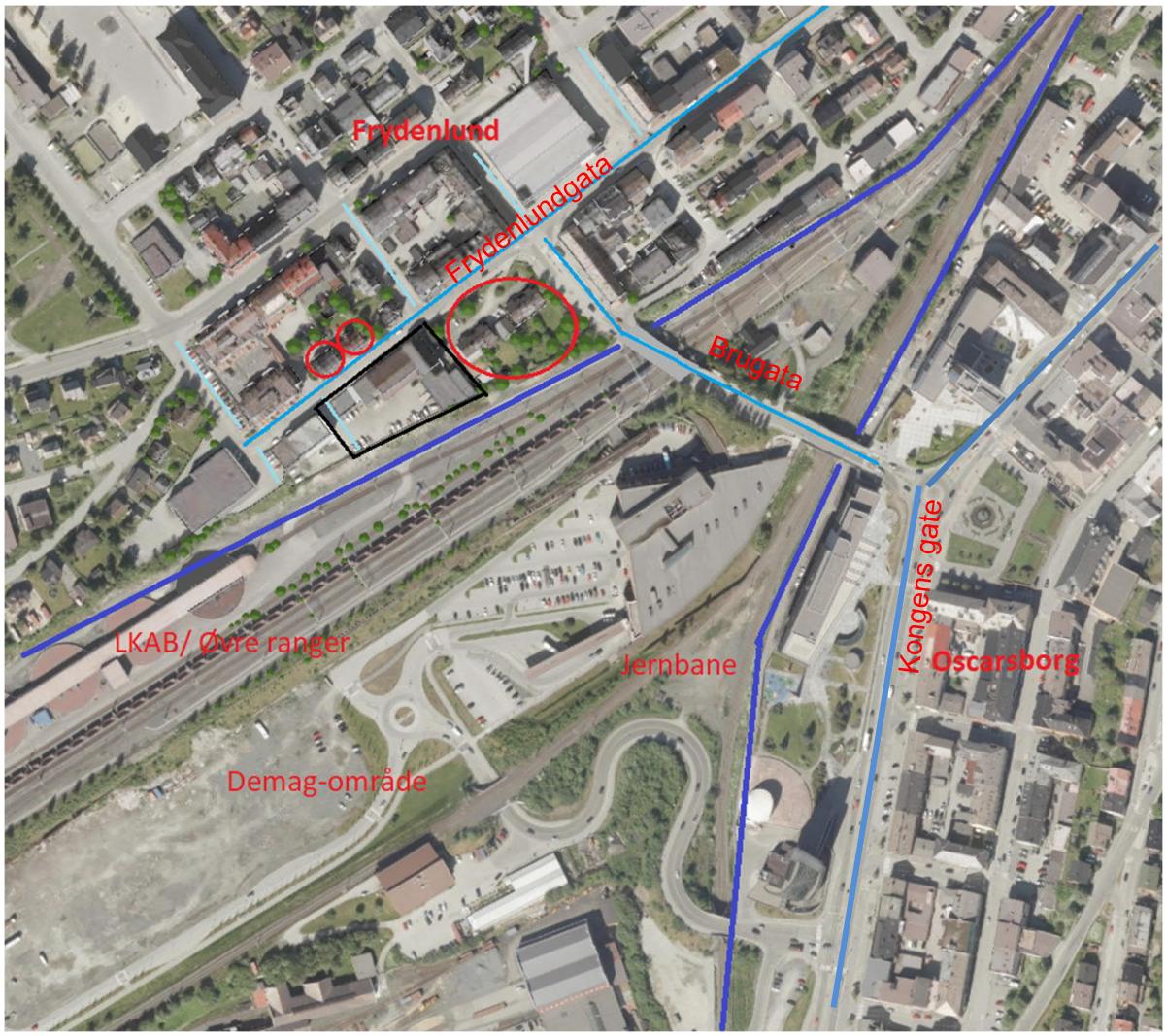
Frydenlundgata, som er ei samlegate i sentrum, kan sammenlignes med ei elv som renner fra vest mot øst og bebyggelsen på begge sider er «veggene» som rammer inn «elven». Sidegatene til Frydenlundgata er «bekker» som er med på å definere kvartalsstrukturen og leder myke og harde trafikanter til sentrum, som er delt i to mellom Frydenlund og Oscarsborg. Mellom de to bydelene ligger jernbanen, deler av LKAB og «Demag-området» som ligger fra 8-16 meter lavere enn Frydenlund og Oscarsborg. Området kan sammenlignes med ei hovedelv som deler sentrum i to og Brugata binder de to sentrumsområdene sammen.

På grunn av at «hovedelven» ligger lavere en Frydenlund er det gode solforhold fra sør og bebyggelsen på sørsiden av Frydenlundgata har ingen sikthinder i sør. Frydenlundgata 6 er i dag trappet ned mot vest. I øst er det to etasjer med saltak for så å gå over til en etasje med flatt tak og lengst mot vest er det en høy underetasje (1.3 meter over Frydenlundgata). I dag oppleves det som om at bygget ikke er ferdigbygd og som et «hull» i kvartalsstrukturen. Planlagt ny bebyggelse vil tette dette «hullet» og være med på å definere kvartalsstrukturen og byrommet i Frydenlundgata på en bedre måte enn i dag.

Fra Oscarsborg siden av Narvik vil ikke ny bebyggelse oppleves som et nytt element i landskapet. Da bebyggelse ikke vil bryte horisonten, men oppleves som en naturlig del av den eksisterende bebyggelsen på Frydenlund.

Planområde grenser også til verneverdig trehusbebyggelse i øst, Frydenlundgata 10A-B, 12 og 14, som ligger ca. 3 meter lavere enn Frydenlundgata. Denne bebyggelsen blir ikke påvirket av forslag til reguleringsplan da man ikke endrer eksisterende bebyggelse i Frydenlundgata 8 som grenser til området med verneverdig bebyggelse i øst.

Frydenlundgata 1 og 3, som ligger nord for planlagt bebyggelse, er til verneverdig bebyggelse i reguleringsplan vedtatt 03.03.1983. For å tilpasse ny bebyggelse i forhold til den bevaringsverdige bebyggelsen er det foreslått at planlagt ny bebyggelse trappes ned fra øst mot vest fra kote 60 - 58.5 - 52,56, jfr. vedlagte snitt. Ny bebyggelse vil for bebyggelsen nord for planområdet oppleves som et nytt element og medføre noe tap av utsikt møt sør, men nedtrappingen av bygget vil begrense tap av lys, direkte sol og utsikt, jfr. vedlagt sol- og skyggestudie.



Bilde 15. Oversiktsbilde som viser områdene beskrevet i teksten. Planområdet er vist med svart strek og verneverdig bebyggelse med rød sirkel. De blåe strekene illustrerer «elvene» i landskapet. Der «Demag-området, LKAB og Jernbanen» er hovedelven som deler Frydenlund og Oscarsborg, Frydenlundgata, Brugata og Kongens gate er «sideelver» og andre veger er «bekker» inn til sideelvene.

Planlagt ny bebyggelse i Fryndelundsgata 6 vil gis en form og et utrykk som er moderne. Det vil være med på å fremheve den bevaringsverdige trehusbebyggelsen. Området fremstår i dag som «uferdig» og rotete, og ny bebyggelse vil stramme opp kvartals- og gatestrukturen. I vedlagt sol- og skyggestudie ligger det illustrasjoner som viser dagens situasjon og mulig fremtidig situasjon.

I bymessige strøk må det regnes med noen endringer i den bymessige strukturen, og da spesielt innenfor et område som er avsatt til fortettingsområde. Planlagt bebyggelse vil få en bygningsform og et volum som er tilpasset omgivelsene og den vil være med på å fremme et godt gaterom og utvikle bybildet i en positiv retning. Planlagt ny bebyggelse er iht. overordna plan og kan ikke sies å påvirke den verneverdige bebyggelsen i negativ grad.

5.3.7 Sol og skygge

Vedlagt sol- og skyggestudie viser at omkringliggende bebyggelse i liten grad blir berørt av tiltaket. Tidlig og sendt på året vil tiltaket medføre noe skygge og tap av direkte sol på morgenen for Frydenlundgata 1 og 3. Tidlig og sent på året vil fjellmassivet Rombakstøtta – Fagernesfjellet også påvirke direkte sol til området.

Uteoppholdsareal innenfor område vil ha sol hele dagen. Tidlig og sent på året vil eksisterende bebyggelse gi skygge til området på ettermiddagen på grunn av lav sol. På sommeren vil utomhusarealer ha gode solforhold til ca. kl 18:00 før omkringliggende bebyggelse vil medføre skygge.

5.3.8 Overvann

Eksisterende vann- og avløpssystem i området har kapasitet til å ta imot planlagt bebyggelse.

Planlagt bebyggelse vil ikke medføre at området tilføres mer overvann en dagens situasjon gjør. Det stilles krav i bestemmelsen om at nedbørsvann skal håndteres lokalt så langt som mulig. De planlagte uteoppholdsarealene vil gis et grønt preg. Dvs at disse arealene også vil fungere som fordrøyning/forsinkelse for overvannet før det renner videre. Overvannet renner ned mot LKABs område hvor LKAB overvannsledninger fører overvannet videre til havet. Overvannet som ender opp i Frydenlundgata vil bli videreført i det kommunale overvannsanlegget.

5.3.9 Støy

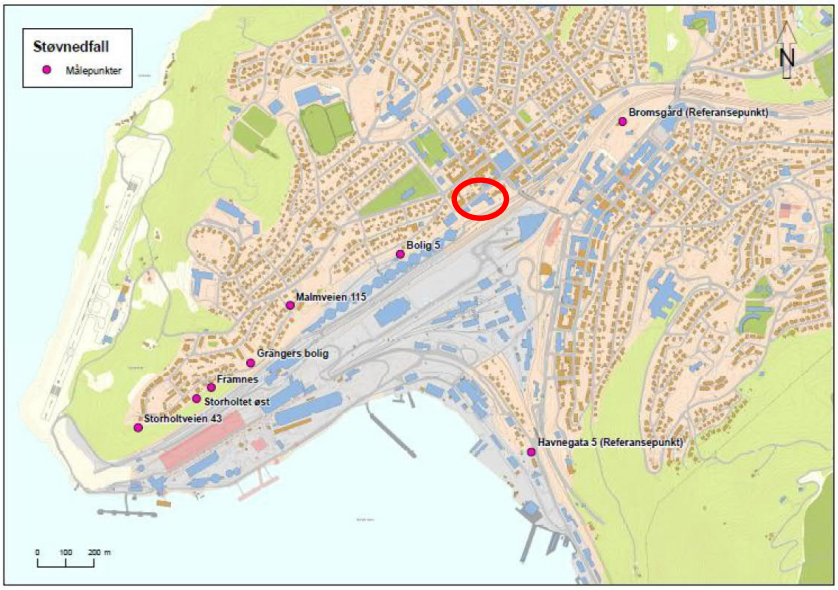
Det vises til vedlagt støyvurdering som konkluderer med at utendørs støynivå på uteplass og ved fasade tilfredsstiller kravene som er stilt i reguleringsbestemmelsene uten videre tiltak. Det forutsettes da at kartleggingen av støy fra LKAB i 2018 legges til grunn.

Beregningene av støy fra jernbanen er beheftet med usikkerhet. Dette gjelder primært hvordan LKAB velger å gjennomføre transporten og hvilke støynivåer dette resulterer i. Det er usikkerhet knyttet til graden av skinneskrik som oppstår langs banetraséen.
Det anbefales derfor å skjerme de aktuelle uteplassene, jf. Figur 4 - Figur 7. Det anbefales også å montere vinduer i beboelsesrom som vender mot jernbanen med lydisolasjon noe bedre enn standard vinduer. Dette kan være vinduer med lydisolasjon RW + Ctr = 32 dB (RW = 37 dB).

Bilde 16. Gul støysone Lden = 58 dB fra jernbanen ved Frydenlundgate 4-8. Mørkere gulfarge angir overgangen til 63 dB. Beregningshøyde 1,5 m.

5.3.10 Støv

Vedlagt støvvurdering sier at luftkvaliteten i planområdet med tanke NO2 og PM10 vurderes som god. LKAB gjennomfører målinger av nedfallsstøv som rapporteres i selskapets miljørapporter. Det nærmeste målepunktet til planområdet er Bolig 5, som må ansees å være godt representativ for planområdet med tanke på avstand og retning fra LKAB sin virksomhet. Støvnedfall vurderes som plagsomt, men ikke helsefarlig i samme grad som svevestøv og NO2. Overskridelsene på tre måneder av 48 mulige måneder nær planområdet vurderes som moderate overskridelser og det vurderes ikke til å være et hinder for å etablere ytterligere boliger på planområdet.



Bilde 17. Plassering av målestasjoner i forhold til LKABs anlegg (Kilde: LKAB Ytre miljø - Miljørapport Narvik 2016). Planområdet er vist med rød sirkel.

5.3.11 Vibrasjoner

Det er ikke registrert vibrasjoner fra SILA i dette området. Vedlagt notat viser at planlagt bebyggelse ikke vil oppleve rystelser fra SILA.

6 Risiko- og sårbarhetsvurdering

6.1 Risikovurderingsskjema

6.1.1 Natur- og miljøforhold

Forhold / uønsket hendelse	ja/nei	Vurdering
Jord-/leire-/løsmasseskred	Nei	
Kvikkleire, ustadige grunnforhold	Nei	
Steinras, steinsprang	Nei	
Is-/snøskred	Nei	
Kjente historiske skred, utbredelse	Nei	
Flomfare	Nei	
Springflo	Nei	
Flomsonekart, historiske flomnivå	Nei	
Sterkt vindutsatt, storm/orkan etc.	Nei	
Mye nedbør	Nei	
Store snømengder	Nei	
Radon	Ikke kjent	Krav i Plan og bygningsloven om sikringstiltak i nye bygg.
Annet…		

6.1.2 Drikkevann o.a. biologiske ressurser

Forhold / uønsket hendelse	ja/nei	Vurdering

Utbyggingsplaner (boliger, fritidsbebyggelse, næring/industri, infrastruktur etc.) i nærheten av: 1. drikkevannskilder, nedbørsfelt, grunnvann 2. landbruksareal 3. oppdrettsanlegg m.m. → vurdere nødv. tiltak, båndlegging etc.	Nei	

6.1.3 Virksomhetsbasert sårbarhet

Forhold / uønsket hendelse	ja/nei	Vurdering
Brann/eksplosjon ved industrianlegg	Nei	
Kjemikalieutslipp o.a. forurensning	Nei	
Olje-/gassanlegg	Nei	
Lagringsplass for farlige stoffer f.eks. industrianlegg, havner, bensinstasjoner, radioaktiv lagring	Nei	
Høyspentledninger	Nei	
Anlegg for deponering og destruksjon av farlig avfall	Nei	
Strålingsfare fra div. installasjoner	Nei	
Gamle fyllplasser	Nei	
Forurenset grunn og sjøsedimenter, endret bruk av gamle industritomter	Nei	
Militære og sivile skytefelt	Nei	
Dumpeområder i sjø	Nei	

6.1.4 Infrastruktur

Forhold / uønsket hendelse	ja/nei	Vurdering
Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende transportårer utgjøre en risiko for området? 4. hendelser på veg 5. hendelser på jernbane 6. hendelser på sjø/vann 7. hendelser i luften	Nei	
Veger med mye transport av farlig gods	Nei	

Ulykkesbelastede veger	Nei	
Støysoner ved infrastruktur	ja	Jernbane. Se. Kap.5.3.9

6.1.5 Strategiske / sårbare objekter

Objekter som kan være særlig utsatt for sabotasje/terror, og/eller er sårbare i seg selv og derfor bør ha en grundig vurdering

Forhold / uønsket hendelse	ja/nei	Vurdering
Sykehus/helseinstitusjon	Nei	
Sykehjem/omsorgsinstitusjon	Nei	
Skole/barnehage	Nei	
Flyplass	Nei	
Viktig vei/jernbane	Nei	
Jernbanestasjon/bussterminal	Nei	
Havn	Nei	
Vannverk/kraftverk	Nei	
Undervannsledninger/kabler	Nei	
Bru/Demning	Nei	

7 Referanser

- Plan- og bygningsloven
- Kommunelplanens arealdel for, vedtatt 2017.
- Reguleringsplan for Trekanten, vedtatt 18.12.03
- Samordnet areal og transportplanlegging
- Om barn og unge i planlegging
- Behandling av støy i arealplanlegging T-1442
- LKAB Norge AS – Støyberegninger med støysonekart, datert 2018