

**Plan, næring, kultur og teknisk drift
NIV3****Saksframlegg**

Arkivsak: 22/3633
Dokumentnr: 19
Arkivkode: PLANID-2022007, PLANNAVN-Kvartal 25, PLANTYPE-35, FA-L13, GBNR-40/71
Saksbeh: Lars Norman Andersen

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
034/23	Hovedutvalg for plan og utvikling	26.09.2023

Plansak til offentlig ettersyn detaljregulering Kvartal 25

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 Kvartal 25, planID 2022007, siste revisjonsdato 31.08.2023, ut til offentlig ettersyn i seks - 6 - uker fra utlysingsdato

Inhabile	Følgende varamedl. møtte	Merknad
Kjell Marian Øymo	,	

Møtebehandling fra Hovedutvalg for plan og utvikling 26.09.2023**PLAN - behandling:****Votering:**

Enstemmig vedtatt

PLAN- 034/23 Vedtak:

I henhold til plan- og bygningslovens §12-10 jf. §12-11, legges forslag til detaljregulering for Kvartal 25, planID 2022007, siste revisjonsdato 31.08.2023, ut til offentlig ettersyn i seks - 6

- uker fra utlysingsdato

Rådmannen i Narvik,
Lars Skjønnås

Saken oversendes for behandling.

Ordføreren i Narvik,
Rune Edvardsen

Saksutredning:

Innledning

Det vises til forslag til detaljregulering for Kvartal 25, planID 2022007, siste revisjonsdato 31.08.2023. Planforslaget fremmes etter plan- og bygningslovens § 12-3, med Sweco Norge AS som planfaglig konsulent på vegne av Dronningens gate 61 AS som forslagsstiller. Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for høyhus med leiligheter.

Faktadel

Planområdet inneholder gnr/bnr 40/71 hvor det nye bygget er tenkt plassert i tillegg til flere eiendommer rundt. Planområdet har en størrelse på ca 4.4 daa og ligger i Narvik sentrum. Hovedelementene til planen er 36 boenheter fordelt over ca 9 etasjer, med 2 tilhørende parkeringskjellere. Tiltakshaver ønsker med dette å møte behovet for sentrumsnære og nye boliger, med å føre opp en betydelig boligmasse på sin eiendom. De planlagte parkeringsplassene vil dekke behovet for boenhetene, og plassene som er til overs vil tilbys til leie for næringslivet i området. Deler av felles uteareal vurderes etablert i felles portrom mellom eiendommene Dronningens gate 61 og Kongens gate 56 og 58.



Figur 1: Illustrasjon av mulig ny bebyggelse. Kilde: Partgroup og Sweco. Det gjøres oppmerksom på at byggene ikke er detaljprosjektert, og at modellen kun er ment å vise volum og prinsipp utforming av nye bygg.

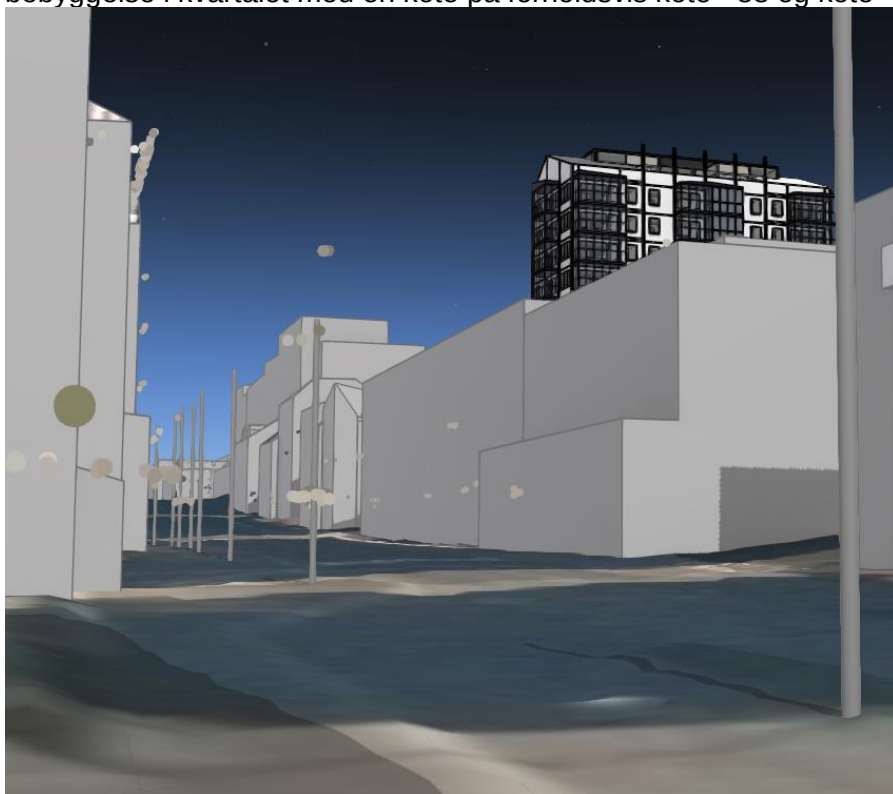
Tiltaket ligger også innenfor hensynssone H810 som stiller krav til samlet planlegging, noe som også blir gjenspeilet i vedtaket fra kommunestyret som er kopiert inn under. Planområdet er også innenfor riksantikvarens NB register Narvik Sentrum BSR (K104), dette er kulturmiljø som består i hovedsak av mellomkrigs- og gjenreisningsbebyggelse oppført etter byplan av Sverre Pedersen og etter regulering av den norske etaten BSR (Brente steders regulering). Kulturmiljøet er av nasjonal interesse og vil bli berørt gjennom direkte inngrep. Selv om tomten per i dag er utnyttet, vil dette også få følger for arkitektonisk og estetisk utforming.

Bygget legger forholdsvis opp til kote + 88 og +55,5 i planforslaget, det legges ikke opp til høyere utnyttelse i øvrige deler av kvartalet. Planforslaget legger opp til at det reguleres inn for eksisterende forhold for resten av kvartalet, dette betyr at det i stor grad ikke legges opp til en helhetlig plan for øvrige deler av kvartalet. Dette vil bryte med dagens kvartalsstruktur, i tillegg til at bygget er trukket ut dit det er offentlige parkeringsplasser i dag. Dette vil kunne gjøre kjørebanelen mindre, da det må opparbeides erstatningsfortau i henhold til gjeldende håndbøker.



Figur 2: Illustrasjon av mulig ny bebyggelse. Kilde: Partgroup og Sweco. Det gjøres oppmerksom på at byggene ikke er detaljprosjektert, og at modellen kun er ment å vise volum og prinsipp utforming av nye bygg.

Bygget vil også stikke seg ut da det er betraktelig mye høyere enn omkringliggende bebyggelse i kvartalet med en kote på forholdsvis kote +88 og kote +55.5.



Figur 3: Illustrasjon av mulig ny bebyggelse. Kilde: Partgroup og Sweco. Det gjøres oppmerksom på at byggene ikke er detaljprosjektert, og at modellen kun er ment å vise volum og prinsipp utforming av nye bygg.

Planforslaget er ikke i tråd med Narvik kommunes arealplan 2017-2028, men det ble i sak 126/22 gitt en politisk forhåndsuttalelse med følgende vedtak:

“Narvik kommunestyre vedtar, jf. plan- og bygningsloven §12-8, planinitiativet kan videreføres med krav om at kulturmiljøet ivaretas. Det må gjennomføres konsekvensanalyse av transportbehov, landskap, arkitektonisk og estetisk utforming og barn og unges oppvekstvilkår. Planområdet må endres til å omfatte større deler av kvartalet enn i foreslått i planinitiativet”

Administrasjonen har hatt oppdateringsmøte med tiltakshaver for en gjennomgang av planforslaget den 23.08.2023. Kommunens tilbakemelding med tiltakshavers kommentar følger som vedlegg. Det har ikke vært ytterligere dialog om foreliggende planforslag og planbestemmelser med kulturmyndigheten for å sikre en god og effektiv planprosess. Dette vil måtte skje i forbindelse med eventuell høring/ offentlig ettersyn av planforslaget.

Andre forhold

Oppstartsmøte ble avholdt 09.09.2022. Det ble meldt om oppstart av planarbeidet i Fremover 16.01.2023, og direkte berørte grunneiere, naboer og overordnede myndigheter ble tilskrevet i brev, datert 16.01.2023 med svarfrist 15.02.2023. Det har blitt vurdert til at samiske interesser ikke er berørt.

Det kom totalt 9 innspill til varsel om oppstart. Innspillene er oppsummert og kommentert i vedlegg 14. Planforslaget ble så utarbeidet og oversendt kommunen 21.06.2023 for mottakskontroll og førstegangsbehandling. Siste reviderte plandokumenter ble mottatt 31.08.2023, jf. etterspurte suppleringer.

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. Indirekte vil aktiviteten som planlegges bidra til kommuneøkonomien gjennom økt aktivitet i Narviksamfunnet både i byggefasen og i en fremtidig driftsfase. Eventuell utbyggingsavtale for infrastruktur vil behandles som en egen sak.

Rådmannens vurdering:

Landskap og kulturmiljø

Basert på planbeskrivelsen og illustrasjonene som har blitt supplert til rådmannen i forbindelse med planforslaget, registrerer rådmannen at tiltakshaver mener de har forsøkt å få det prosjekterte tiltaket til å passe inn i kulturmiljøet. Slik er det mulig å bygge et moderne bygg, samtidig som elementer fra kulturmiljøet skal ivaretas. Rådmannen er positiv til at man prøver å ivareta kulturmiljøet gjennom planens bestemmelser slik som 3.1.2 I). Rådmannen mener dog at det foreslåtte bygget vil bryte kvartalsstrukturen som i dag kjennetegner Narvik sentrum. Dette vil få konsekvenser for landskapet i sentrum.

Selv om rådmannen er positiv til at man prøver å ivareta kulturmiljøet gjennom bestemmelsene, er rådmannen av den formening at bestemmelsene ikke i tilstrekkelig grad er tydelig og konkret for å tilsi at landskap og kulturmiljøet ivaretas i planforslaget. Rådmannen mener at det nå er viktig at det gjennom videre prosess sikres en god dialog mellom forslagsstiller og kulturmyndigheten for å sikre en god utvikling av et kulturmiljø av nasjonal interesse.

Byggehøyde og utnyttelsesgrad

Planen legger opp til en utnyttelse av 100% på SF1, med videreførelse av dagens BYA på de andre tomtene i planen. SF1 legger også opp til en byggehøyde på kote + 88 og kote +55.5 som er betraktelig høyere enn områdene rundt. Det tillates også etablert trapperom, teknisk bygg o.l. på 3 meter over angitt byggehøyde. Rådmannen påpeker med dette at foreslått byggehøyde vil ha konsekvenser for nærmiljøet, og vil påvirke landskapsbildet til sentrum. Byggehøyden vil også ha stor betydning for kulturmiljøet og rådmannen ser ikke at planforslaget i tilstrekkelig grad imøtekommer kommunestyrets vedtaket om at kulturmiljøet i Narvik sentrum skal ivaretas. Byggehøyden må derfor vurderes i samråd med kulturmyndigheten i forbindelse med avklaringer om utformingen på bygget.

Trafikkforhold / Trafikksikkerhet

Planforslaget legger opp til endring av offentlig vegareal til fordel for parkeringskjeller, og fortau. Dette kan sees i plankartet og er området som har en byggehøyde på kote + 55.5. Det vil i tillegg måtte etableres erstatningsfortau rundt bygget som vil minske kjørebane. Dette vil bety at veien vil bli smalere enn i dag, men effektiv kjørebane vil bli det samme som dagens situasjon, da det er parkeringsplasser i den del av vegbanen som fjernes. Rådmannen anser det som positivt at tiltakshaver skal etablere fotgjengerfelt ettersom dette er en strekning som blir ansett som ikke trygg av barn i henhold til barnetråkk. Rådmannen anser dette som viktig for å legge til rette for gode og trafikksikre løsninger for adkomst til foreslått ny bebyggelse.

Uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal er løst gjennom følgende: takterrasse (250m²), bakgård(110m²), samt private balkonger (360m²). Dette dekker det samlede kravet KPA gir til uteoppholdsareal for planforslaget som er på 720m². Rådmannen anser dermed at dette er ivaretatt.

Barn og unge og lekeområder

I planforslaget er det lagt opp til at det skal etableres en lekeplass ved inngang på 110m², nærlekeplass på parkhalltaket på 6400m² og strøkslekeplass i Håreks gate på 700m². Lekeplass ved inngang dekker ikke det arealmessige kravet angitt i KPA som er på 150m². Rådmannen er av den formeningen av at dette er uheldig da lekeplasser ved inngang fungerer som gode møteplasser og uteoppholdsarealer for beboerne til foreslått bebyggelse. Parkhalltaket dekker ikke avstandskravet da det ligger 400 meter målt langs veg fra foreslått bebyggelse. Dette anser rådmannen som noe negativt da dette fører til at barn vil måtte krysse E6 for å komme til lekeplassen. Strøkslekeplassen i Håreks gate er heller ikke innenfor arealkravet, da den er betraktelig mindre enn kravet til KPA. Forslagsstiller planlegger avbøtende tiltak i form av avtale med kommunal enhet veg og park for å utbedre lekeplassen.

Rådmannen registrerer at dette boligprosjektet, som flere andre prosjekter i sentrum, viser til lekeplassen i Håreks gate/Diagonalen, men mener det bør finnes bedre egnede arealer for lekeplasser i tillegg til denne for å sikre fortetting med kvalitet. Dette er også noe som vurderes i pågående prosess med kommuneplanens arealdel. Det vil være svært viktig å sikre arealer som er egnet til lek mot utbygging, enten de er i kommunal eller privat eie og regulert til formålet eller ikke. Rådmannen vil vurdere hensyn til barn og unge og lekeområder i denne saken nærmere før sluttbehandlingen av planforslaget.

Støy

Rådmannen henviser til planbeskrivelsen pkt 5.14.2 støy og planbestemmelsene.

Rådmannen er fornøyd med at det planlegges avbøtende tiltak dersom grenseverdiene i T-1442 overskrides, og anser dermed punktet som ivaretatt.

Parkering

Parkering er tiltenkt løst i 2 underetasjer, en med adkomst fra Brannbakken og en annen med adkomst fra Dronningens gate. På grunn av tiltakshavers ønske om å ha utleie parkering til lokalt næringsliv. Det er planlagt totalt 34-35 parkeringsplasser så langt i planforslaget. Kommuneplanens arealdel stiller krav til 22 plasser for dette tiltaket med leilighetsinndelingen slik den er i planforslaget. Rådmannen bemerker at konsekvensene av dette kan bli smalere kjørebane i Brannbakken som følge av erstatnings fortau, og at det fjernes 2-3 offentlige parkeringsplasser til fordel for privat parkering.

Rådmannen anser dette som noe negativt for sentrum da bygget vil bryte med kvartalsstrukturen, men også gjøre at kjørebanen i Brannbakken vil bli mindre. Motsatt er det samtidig positivt at det etableres flere sentrumsnære parkeringsplasser under tak

Overvann

Overvann er tiltenkt ledet til overvannsledning i Dronningens gate, jmf Narvik vann sine innspill til planen. Rådmannen anser dermed dette som ivaretatt.

Avfallshåndtering

Rådmannen er fornøyd med at forslagsstiller har valgt å fjerne forslaget med å rulle ut dunker på fortauet, og heller avklare en bedre løsning med renovasjonsselskapet for en god løsning.

Grunnforhold, ras og skred

Da planområdet ligger under marin grense har det vært krav til grunnundersøkelse som følge av planen. Det forekommer ikke kvikkleiremasser, og områdestabiliteten er tilfredsstillende for tiltaket iht. NVEs veileder 1/2019 sikkerhet mot kvikkleireskred. Rådmannen anser forholdet som ivaretatt.

Samfunn, næring og utvikling

Rådmannen er av den formening om at fortetting i sentrum er positivt for byen. Dette vil bidra til mer sentrumsaktivitet, og en mer bærekraftig utvikling. Rådmannen anser også at dette er noe som kan gjøres mens man hensyntar både kulturmiljøet og kvartalsstrukturen.

Konsekvensutredning


I henhold til kommunestyrets vedtak i sak 126/22, er det gjort konsekvensutredning for transportbehov, landskap, arkitektonisk og estetisk utforming og barn og unges oppvekstvilkår. Rådmannen registrerer at det er få alvorlige konsekvenser for tiltaket, men konsekvenser for kulturmiljøet.

Andre forhold

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. Følgende bærekraftsmål trekkes frem:

 <p>11 BÆREKRAFTIGE BYER OG LOKALSAMFUNN</p>	<p>Rådmannen er av den formening at tiltaket faller inn under delmål 11 for bærekrafts målene. Etableringen av nye boliger i sentrumsnære områder med tilgang til skole, barnehage, butikker, sentre m.m. slik at bruken av bil ikke er nødvendig.</p>
--	--

Konklusjon

Slik rådmannen vurderer planforslaget, er det tilstrekkelig redegjort for utbygging og de konsekvenser det vil medføre for omgivelsene og berørte parter. Rådmannen ønsker at det realiseres et prosjekt i det aktuelle kvartalet, men er av den formening at prosjektet må ivareta kommunestyrets vedtak om bevaring av kulturmiljø i større grad. For å sikre dette er rådmannen avhengig av et planforslag som er tilstrekkelig detaljert og avklart med aktuelle myndigheter. I tillegg vil realisering av planforslaget, slik det foreligger, være avhengig av privat bruk av offentlige arealer.

Rådmannen ønsker også å påpeke at planen legger opp til at eventuelle senere endringer i den øvrige bebyggelsen i kvartalet krever en ny reguleringsplan. Dette strider således om prinsippene for felles planlegging og vil skape en fragmentert planlegging som på sikt kan være uheldig for kvartalets arkitektoniske utforming etter som at en ikke får sikret en helhetlig utvikling. Det er svært viktig at prosjekter som vil prege utviklingen av Narvik og ikke minst kjernen av sentrum, er med på å skape gode bo- og leveforhold for eksisterende og nye beboere. Rådmannen er av den formening at planforslaget i for liten grad omtaler hvordan realisering av tiltaket er med å legge til rette for en god utvikling for samfunnet i sin helhet.

Det er viktig for rådmannen å presisere at utvikling av kvartalet i sentrum, og ellers er ønsket. Det er samtidig viktig for kommunen, at det gjøres på en helhetlig måte som skaper en god arkitektonisk kvalitet i sentrum som både hensyn tar kulturmiljøet, men også skaper et bra bymiljø for folket i Narvik

Forslag til vedtak

I henhold til plan- og bygningslovens §12-10 jf. §12-11, legges forslag til detaljregulering for Kvartal 25, planID 2022007, siste revisjonsdato 31.08.2023, ut til offentlig ettersyn i seks - 6 - uker fra utlysingsdato

Forslag til alternativt vedtak

I henhold til plan- og bygningslovens §12-10 jf. §12-11, legges ikke forslag til detaljregulering for Kvartal 25, planID 2022007, siste revisjonsdato 31.08.2023, ut til offentlig ettersyn. Planforslaget sendes tilbake til administrasjonen for å i større grad ivareta kommunestyrets vedtak i prinsippavklaringen, planadministrasjonen sine tilbakemeldinger på planforslaget og forhold påpekt i rådmannens vurderinger.

Dokumentliste:

Vedlegg:

Planbeskrivelse Kvartal 25
Reguleringsbestemmelser Kvartal 25
Plankart detaljregulering Kvartal 25
Vedlegg 1 illustrasjoner anvendt i rådmannens saksbehandling
Vedlegg 2 Konsekvensutredning Landskap
Vedlegg 3 Kommunens mottakskontroll med kommentarer fra tiltakshaver
Vedlegg 4 Konsekvensutredning Barn og unges oppvekstvilkår kvartal 25
Vedlegg 5 konsekvensutredning energibehov og energiløsning Kvartal 25
Vedlegg 6 Notat innledende geoteknisk vurdering Kvartal 25
Vedlegg 7 geoteknisk vurdering kvartal 25
Vedlegg 8 VAO-rammeplan kvartal 25
Vedlegg 9 Støyrapport Kvartal 25
Vedlegg 10 ROS analyse Kvartal 25
Vedlegg 11 Rapport transportbehov og mobilitetsanalyse Kvartal 25
Vedlegg 12 Notat sol- og skyggeanalyse Kvartal 25
Vedlegg 13 Mottatte merknader samlet Kvartal 25
Vedlegg 14 innspillsbehandling planstart Kvartal 25