

Planbeskrivelse til planendring

Detaljregulering for Tore Hunds gate 43 - 47
PlanID 2018004



Illustrasjon Sweco Norge AS/Hamperokken Arkitektur AS

Revisjonshistorikk

Rev	Dato	Beskrivelse av endringen	Utarbeidet av	Godkjent av
00	20.06.25	Første utkast	NOJOTR NODAAU	NOSLIL
01	12.09.25	Etter kommunens mottakskontroll	NOJOTR NORDAH NODAAU	NORDAH
02	18.09.25	Etter ny gjennomgang av kommunen	NOJOTR	NODAAU
03	22.09.25	Supplering av tekst vedr. bildeling	NOJOTR	Tiltakshaver

Prosjekt Detaljregulering Tore Hunds gate 43-47
Prosjektnummer 10244325
Kunde Tore Hunds gate 43-47 AS
Opprettet av Gabriel Sagfjord
Dato 16.05.2025
Dokumentreferanse P:\32813\10244325_Detaljregulering_Tore_Hunds_gate_43-47\000\06 Dokumenter\01 Plan og prosess\02 Planforslag\Planbeskrivelse

Innholdsfortegnelse

1	Innledning	4
1.1	Beskrivelse av endring	4
1.1.1	Byggehøyde.....	7
1.1.2	Parkering og kjøreadkomst.....	8
1.1.3	Utnyttelse	11
1.1.4	Renovasjon	11
1.1.5	Kommunal veg.....	12
1.2	Endring av plankart	14
1.3	Arealregnskap	15
1.4	Endring av bestemmelsene.....	16
2	Konsekvenser av planendringen	17
2.1	Landskap	17
2.2	Sol/skygge	20
2.3	Utsikt/siktforhold	24
2.4	Uteoppholdsarealer	29
2.5	Barn og unge	31
2.5.1	Lek	31
2.5.2	Nærlekeplass og strøkslekeplass	32
2.5.3	Sikker atkomst til og fra planområdet	32
2.5.4	Sikkerhet, støy og forurensning	32
2.5.5	Virkninger	32
2.6	Støy	33
2.7	Trafikk.....	34
2.8	Trafikksikkerhet	35
2.9	Mobilitet	35
2.9.1	Tilgjengelighet.....	35
2.9.2	Gange	36
2.9.3	Sykkel	36
2.9.4	Kollektiv.....	37
2.9.5	Oppsummering/konklusjon	38
2.10	VAO	39
2.11	ROS-analyse.....	39
2.11.1	Gjeldende ROS-analyse.....	39
2.11.2	Ny ROS-analyse.....	40
3	FNs bærekraftsmål	40
3.1	Bærekraftsolen	41
3.1.1	Sammendrag av resultatet.....	44
	Vedlegg.....	46

1 Innledning

Sweco Norge AS fremmer på vegne av Tore Hunds gate 43-47 AS planendring av Detaljregulering for Tore Hunds gate 43-47, planID 2018004, i henhold til plan- og bygningsloven §12-14.

Formålet med planendringen er å legge til rette for etablering av én bygningskropp innenfor område BBB1 i stedet for to som i gjeldende regulering, samt å gjøre tilpasninger av adkomsten til området. Det ønskes også å legge til rette for en 5. etasje på deler av bygget.

Det skal ikke gjøres endringer for eiendommene gnr./bnr. 40/135 (Brannbakken 4) og 40/138 (Tore Hunds gate 43). Planbestemmelsene for disse to eiendommene oppdateres i henhold til gjeldende krav og innspill fra Narvik kommune. . Gjeldende plangrense utvides noe mot sør slik at F_BRE1 (renovasjon) fra Detaljregulering for Tore Hunds gate 34 tas inn i planen. F_BRE1 utvides for å få plass til to ekstra moloker og det tas med formålet o_ØK for trafo.

Ønskede endringer av gjeldende plan vurderes ikke å berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder, gå ut over hoveddrammene i gjeldende plan eller påvirke gjennomføringen av planen for øvrig.

1.1 Beskrivelse av endring

1.1.1 Gjeldende plan

Gjeldende plan tillater fire etasjer over bakken til bolig, med uteoppholdsareal på tak og lokk, samt to underetasjer til parkering. Del av eiendom 40/135 (Brannbakken 4) er avsatt til felles gårdsplass for hele planområdet. Det er ikke nedfelt bestemmelser for felles gårdsplass. Arealet inngår i beregningsgrunnlaget for uteoppholdsareal (MUA)/lek for Tore Hunds gate 43-47. De fire etasjene er i gjeldende plan planlagt som to bygningsvolum med lik høyde.

Det er lagt til rette for 19 leiligheter >50 m² i gjeldende plan. Videre er det planlagt for ca. 15 parkeringsplasser under bakken, 2 HC plasser og 1-2 plasser utendørs til kommunale tjenester, gjesteparkering osv. Totalt ca. 17-19 plasser.

1.1.2 Planendring

Planendringen legger til rette for inntil 36 boenheter. Det planlegges hovedsakelig for 2-og 3-roms leiligheter, men også mulighet for 1-roms og 4-roms. I foreliggende skisseprosjektet fra arkitekt er det lagt til grunn 12 stk. leiligheter under 50 m² og 21 stk. leiligheter over 50 m².

Illustrasjoner av bebyggelse i henhold til gjeldende og ny plan er vist i det følgende.



Figur 1: Illustrasjon av mulig bebyggelse i henhold til gjeldende plan sett i perspektiv fra Tore Hunds gate mot nordvest. Kilde: BOARCH Arkitekter AS, 2019.



Figur 2: Illustrasjon av mulig bebyggelse i henhold til planendring sett i perspektiv fra Tore Hunds gate mot nordvest. Kilde: Sweco Norge AS/Hamperokken Arkitektur AS.



Figur 3: Illustrasjon av mulig bebyggelse i henhold til gjeldende plan sett i perspektiv fra Tore Hunds gate mot vest. Kilde: BOARCH Arkitekter AS, 2019.



Figur 4: Illustrasjon av mulig bebyggelse i henhold til planendring, sett i perspektiv fra Tore Hunds gate mot vest. Kilde: Sweco Norge AS/Hamperokken Arkitektur AS.



Figur 5: Illustrasjon av mulig bebyggelse i henhold til planendring, sett i perspektiv fra Tore Hunds gate mot nordøst. Kilde: Hamperokken Arkitektur AS.

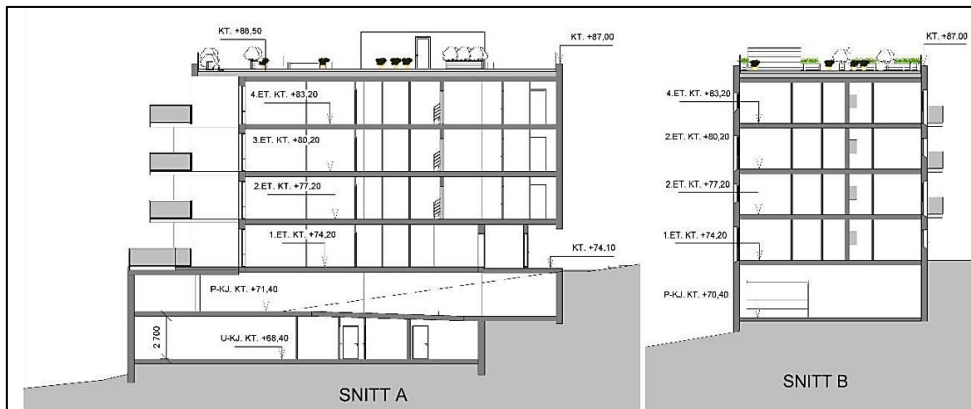
1.1.1 Byggehøyde

1.1.1.1 Gjeldende plan

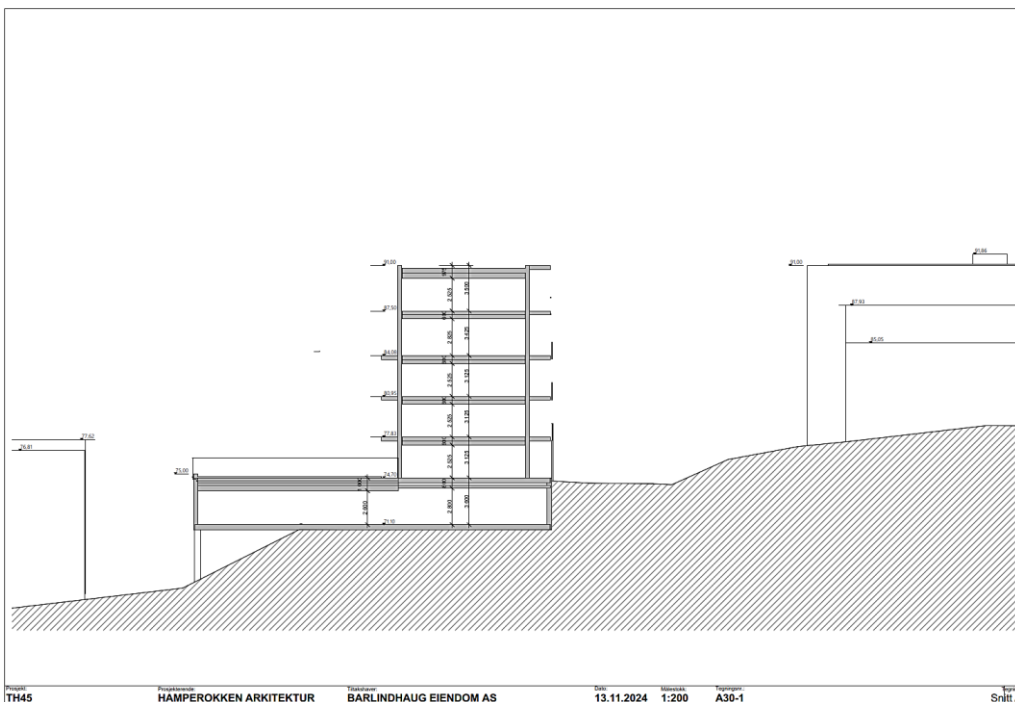
Det følger av gjeldende reguleringskart at maksimal tillatt gesimshøyde er kote + 87,0. Takterrasser tillates etablert opp til angitt gesimshøyde i plankartet. I tillegg tillates montert rekkverk i høyde 1,2 m. Rekkverket må være tilbaketrukket ca. 30 cm på gesims og ha en åpen, transparent og luftig karakter. Heishus og takoppbygg for ventilasjon kan være inntil 3,5 m høyere enn de angitte maksimumshøyder. Slike påbygg skal være mindre enn 50 m² på hvert av byggene. De skal gis en arkitektonisk utforming slik at de utgjør en helhetlig del av byggets form. De skal ha en lengderetning parallelt med Brannbakken av hensyn til de nære omgivelsene. Totalt tillatt byggehøyde er dermed kote +90,5 på deler av bygget i gjeldende plan.

1.1.1.2 Planendring

I planendringen legges det opp til en delvis femte etasje, opp til kote + 91,0. I tillegg tillates et mindre påbygg med høyde 1,5 meter for ivaretagelse av topp heissjakt og inn/utkast ventilasjon, totalt 30 m².



Figur 6: Illustrerende snitt av bebyggelse i henhold til gjeldende plan gjennom Tore Hunds gate 45 og 47 sett mot øst. Merk at kotehøyde for påbygg på tak ikke er angitt i snittet. Kilde: BOARCH arkitekter AS.2019.



Figur 7: Illustrerende snitt av bebyggelse i planendring gjennom Tore Hunds gate 45-47 sett mot øst. Merk at påbygg for topp heissjakt ikke er vist i snittet. Kilde: Hamperokken Arkitektur AS.

1.1.2 Parkering og kjøreadkomst

1.1.2.1 Gjeldende plan

I gjeldende reguleringsplan er det lagt opp til parkering i henhold til kommuneplanens bestemmelser. Planområdet ligger i henhold til kommuneplanens arealdel i sone B hvor det er krav om 1,0 parkeringsplasser og 2 sykkelplasser pr. boenhet over 50 m² BRA, og 0,5 parkeringsplasser og 1 sykkelplass pr. boenhet under 50 m². For 19 leiligheter, som gjeldende plan legger opp til, vil det i henhold til kommuneplan (KPA) være et krav om 19 stk. parkeringsplasser dersom alle leilighetene er over 50 m².

1.1.2.2 Planendring

I foreløpig skisseprosjektsom ligger til grunn for planendringen legges det opp til 12 stk. parkeringsplasser i parkeringskjeller, samt 1 stk. HC-parkering på gateplan med direkte adkomst fra Tore Hunds gate.

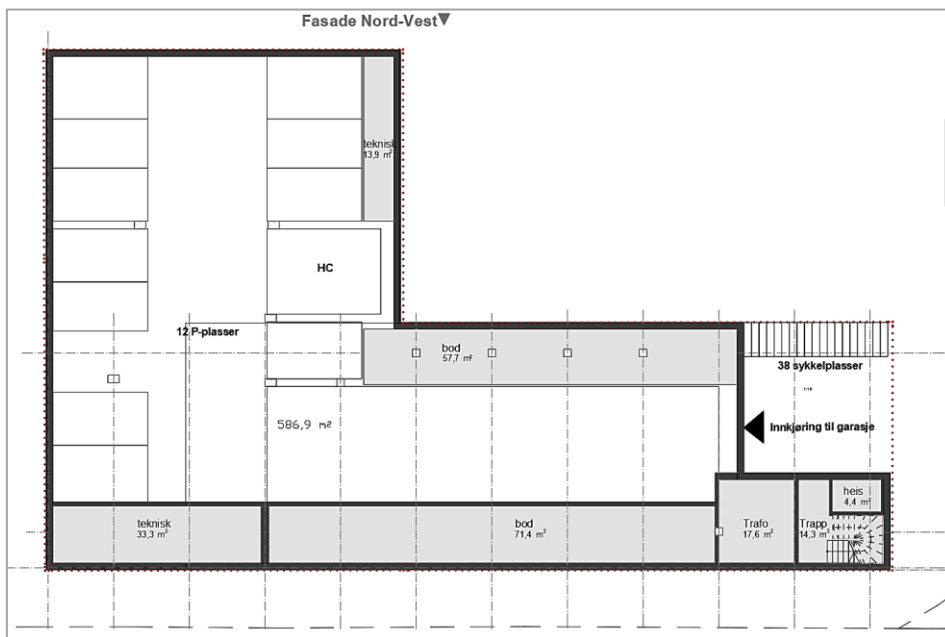
Det ønskes å legge til rette for muligheten til å etablere bildelingsordning, som er en modell som blir stadig mer populær i andre kommuner. En slik ordning er blant annet vedtatt gjennom reguleringsplaner i Harstad sentrum.

Dersom bildelingsordning legges til grunn ved prosjektering av tiltaket/endelig løsning, vil etablering av et lavere antall parkeringsplasser kunne oppfylle parkeringskravet i henhold til reguleringsplanens bestemmelser.

Det ideelle antallet beboere som kan dele på en bil gjennom en bildelingsordning avhenger av flere faktorer, inkludert bilens tilgjengelighet, beboernes bilbehov, og bruksmønster. En tommelfingerregel basert på erfaringer fra etablerte ordninger i boligbyggelag ser ut til å være at en bil kan deles effektivt mellom ca. 8 til 15 beboere. Selv om det ved en slik løsning legges til rette for totalt færre parkeringsplasser, vil langt flere boenheter ha tilgang til bil.

Forholdet følges opp gjennom planens bestemmelser.

Parkeringsgarasjen har adkomst Brannbakken. Det vil bli etablert sykkelparkering i henhold til krav i kommuneplanens arealdel.



Figur 8: Illustrasjon av parkeringskjeller i henhold til foreliggende konsept. Kilde: Hamperokken Arkitektur AS.

I skisseprosjekt er det pr. nå planlagt 12 leiligheter under 50 m² og 21 leiligheter over 50 m². I henhold til kommuneplanens arealdel vil det være et krav om totalt 27 stk. parkeringsplasser.

Det er krevende å oppfylle kommuneplanens arealkrav både til uteoppholdsareal og parkering ved fortetting i sentrumsnære områder. Det er derfor ønskelig å legge til grunn et parkeringskrav om minimum 0,25 - maksimum 0,5 parkeringsplasser pr. boenhet under 50 m² og minimum 0,5 – maksimum 1 parkeringsplasser pr. boenhet

over 50 m². Når det gjelder sykkelparkering legges det til grunn et krav på 1 stk. sykkelparkering pr. boenhet under 50 m² og 2 stk. sykkelplasser pr. boenhet over 50 m².

Det totale kravet for parkeringsplasser i henhold til over nevnte vil da være 14 stk. parkeringsplasser og 54 stk. sykkelplasser.

Det vil dermed være underdekning i forhold kommuneplanens bestemmelse vedrørende parkering.

Potensielt kan en underdekning på parkeringsplasser føre til økt gateparkering, ettersom det ikke vil bli tilrettelagt parkering for alle leilighetene. Vei og park informerer om at kapasiteten for gateparkering i området er begrenset, og at beboere i den nye blokken ikke vil bli prioritert foran øvrige innbyggere i området. Det antas at Vei og park generelt vurderer kapasiteten for gateparkering ved tildeling av beboerkort for parkering, og det forventes ikke at beboere i den nye blokken automatisk får parkeringskort for omkringliggende gater. Det finnes andre parkeringstilbud i nærområdet som ikke berører gatenettet, eksempelvis i Verkstedbakken eller Parkhallene.

Det er en trend at unge velger miljøvennlige transportformer over å ta sertifikat. Mange yngre mennesker prioriterer sykkel, kollektivtransport og el-scootere for å redusere miljøpåvirkningen og kostnadene knyttet til bilhold.

En reduksjon av antall parkeringsplasser vil kunne ha en rekke fordeler som strekker seg fra miljømessige, økonomiske til sosiale aspekter, og det er i tråd med trender både nasjonalt og internasjonalt.

- Miljømessig
 - Mange parkeringsplasser legger til rette for økt bilbruk som igjen øker klimagassutslippene. Et lavere krav til antall parkeringsplasser vil kunne følge opp Narvik kommunes miljømål i henhold til Kommunedelplan for klima, energi og miljø. Reduksjon i bilbruk vil kunne bidra til bedre luftkvaliteten og gi innbyggerne sunnere og mer attraktive bomiljøer.
 - Nordland fylkeskommune sin Klima og miljøplan understreker viktigheten av å redusere utslipp gjennom fremming av bærekraftige transportformer. Sentrumsnære funksjoner, kulturtilbud, skole, barnehage, dagligvarebutikk og kollektivtransport ligger i kort avstand fra blokka. Redusert parkeringskrav kan stimulere til økt bruk av kollektivtransport, samt sykling og gange, som er avgjørende for å oppnå klimamålene.
 - Flere norske byer og kommuner innfører lavere parkeringskrav for å fremme bærekraftige transportformer og effektiv arealbruk. Bodø kommune har et minimumskrav på 0 plasser per boenhet i sentrum, og et maksimumskrav på 1,2 plasser. Harstad kommune har vedtatt reguleringsbestemmelse hvor bildeling hvor el-bil erstatter ordinære parkeringsplasser i sentrumsnær boligblokk.
 - Statlige og regionale retningslinjer fremmer reduksjon i privatbilisme for å møte Norges klimamål, og oppfordrer til lavere parkeringskrav som mulig tiltak.
- Areal- og ressursbruk
 - Mange parkeringsplasser krever areal som i stedet kan opparbeides til uteopphold og lek.
 - Reduksjon i parkeringskrav kan føre til mer kompakt og effektiv utnyttelse av areal, noe som er i tråd med moderne urban planlegging.

- Sosialt og helse
 - Ved å redusere parkeringskravene kan totale bygge kostnader per leilighet reduseres, og dermed kan også boligprisene potensielt reduseres. Dette kan bidra til at boliger blir mer tilgjengelige for flere, som er i samsvar med FNs bærekraftsmål.
 - Mindre biltrafikk kan bidra til å gi innbyggerne bedre helse og høyere livskvalitet.

Å redusere kravet til antall parkeringsplasser vil være et skritt mot bærekraftig utvikling, bidra til å fremme miljøvennlige transportformer, forbedre livskvaliteten og redusere bygge kostnader. Det vil bidra til å opprettholde Narvik kommune sitt engasjement for klima- og miljømål, og styrke profilen som en bærekraftig kommune, samt oppfølging av kommunens Gåstrategi – Narvik sentrum 2025-2035 vedtatt 19.06.25. Tore Hunds gate ligger kun 300 meter fra sentrum, og et fokus på færre parkeringsplasser vil kunne oppmuntre til en mer aktiv livsstil blant beboerne i tråd med gå strategien.

1.1.3 Utnyttelse

I gjeldende plan er utnyttelsesgraden satt til %-BYA=100 %. Utnyttelsesgraden beholdes uendret i planendringen.

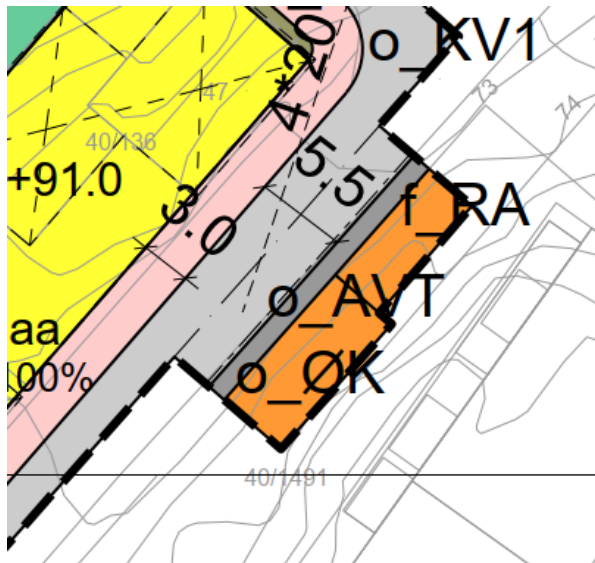
1.1.4 Renovasjon

HRS kan pålegge abonnenter felles avfallsløsninger der det ligger til rette for dette. I og med at det allerede er etablert avfallsløsning vis a vis planområdet på eiendom gnr./bnr. 40/1491 (hjemmelshaver Narvik kommune), ligger det fint til rette for felles løsning for renovasjon i området.

Arealet f_BRE1 (renovasjon) fra Detaljregulering for Tore Hunds gate 34, planid 2016006 tas inn i planendringen, og utvides for å få plass til to ekstra moloker. Planendringen legger også til rette for etablering av trafo, under formålet o_ØK, i det samme området.



Figur 10: Illustrasjon renovasjon og trafo utenfor Tore Hunds gate 34. Kilde: OMT BBL.



Figur 11: Utsnitt fra plankart (orientert mot nord) som viser areal avsatt til renovasjon (f_RA) og trafo (o_ØK). Kilde: Sweco Norge AS.

1.1.5 Kommunal veg

I gjeldende plan ligger det inne rekkefølgebestemmelse om at krysset Diagonalen/Tore Hunds gate skal strammes opp. Situasjonsplanen som viser oppstrammingen av krysset, er gjort til juridisk bindende dokument gjennom bestemmelsene.

Det er mottatt merknad fra Vei og park i forbindelse med planvarsel om at krysset bør tas inn i plankartet i forbindelse med planendringen. Denne utvidelsen av planområdet ble ikke varslet ved planstart, og det lar seg dermed ikke gjøre å ta krysset inn i plankartet. Bestemmelsene vedrørende opparbeidelse beholdes, og det etableres bestemmelse om at krysset skal medtas i tekniske planer som skal godkjennes av Vei og Park.

1.3 Arealregnskap

Endring i arealregnskap er vist under.

Gjeldende arealregnskap:

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	sosi-kode			
BBB Boligbebyggelse - blokkbebyggelse	1113	1,7		
f_BGP Gårdsplass	1620	0,2	1,9	daa
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur				
o_SV Vei	2010	0,3		
o_SF Fortau	2012	0,3		
o_SVG Annen veggrunn - grøntareal	2019	0,0	0,6	daa
§12-6. Hensynssoner				
H140_1 Frisikt		0,0		
H570 Bevaring kulturmiljø		0,1		
		0,1		
Samlet			2,5	daa

Figur 9: Arealtabell gjeldende plan. Kilde: Boarch Arkitekter AS.

Nytt arealregnskap:

Arealformål	Areal (m ²)
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	
1110 - Boligbebyggelse	107,5
1113 - Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (2)	1556,7
1550 - Renovasjonsanlegg	29,2
1560 - Øvrige kommunaltekniske anlegg	45
1620 - Gårdsplass	242,4
Sum areal denne kategori:	1980,8
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
2011 - Kjøreveg (2)	302,2
2012 - Fortau	331,8
2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg	22,2
2019 - Annen veggrunn - grøntareal	27,3
Sum areal denne kategori:	683,5
Totalt alle kategorier: 2664,3	
Hensynssoner	
§12-6 - Hensynssoner	
570 - Bevaring kulturmiljø	107,5
Sum areal denne kategori:	107,5
Totalt alle kategorier: 107,5	

1.4 Endring av bestemmelsene

Bestemmelsene er i all hovedsak videreført, men tilpasset planendringen.

Nye rekkefølgebestemmelser er vist under.

5. Rekkefølgebestemmelser

5.1 Før rammetillatelse /ett-trinnstillatelse

- a) Søknad om rammetillatelse/ett-trinnstillatelse for ny bebyggelse skal vedlegges situasjonsplan i målestokk 1:200, eller annen hensiktsmessig målestokk. Situasjonsplanen skal vise:
 - bebyggelsens plassering
 - atkomst
 - renovasjon
- b) Søknad om rammetillatelse/ett-trinnstillatelse for ny bebyggelse skal vedlegges utomhusplan som viser plassering av atkomst, bygninger, hovedinnganger, bil- og sykkelparkering, renovasjon, beplantning, lekeapparater og møblering. Utomhusanlegget skal gis god utforming med høy kvalitet.
- c) Før rammetillatelse/ett-trinnstillatelse gis, skal overordnet VAO-plan være godkjent av Narvik Vann og Veg og Park.
- d) I forbindelse med rammesøknad skal det i beskrivelsen av tiltaket redegjøres særskilt for bebyggelsens arkitektur, herunder bebyggelsens form, fasadenes utforming og valg av fasademateriale, fargesetting og lysbruk.
- e) Før rammetillatelse/ett-trinnstillatelse kan gis skal tekniske planer for de offentlige kommunale vegene, inkl. sideanlegg som er innenfor planområdet eller som er direkte berørt av planendringen være godkjent av Veg og Park. Tekniske planer skal også vise løsninger for atkomst, gatevarme, parkering og renovasjon. Løsninger for renovasjon skal godkjennes av renovasjonsselskapet/-myndigheten i tillegg til Veg og park.
- f) Søknad om rammetillatelse/ett-trinnstillatelse skal vedlegges støyfaglig utredning. For tiltak med støyfølsomt formål skal det følge støyfaglig dokumentasjon på at kravene til støynivå er oppfylt, både i fasader og på uteareal for bebyggelse.
- g) Endringer vedrørende utforming og tiltak på formål B skal være godkjent av kulturminnemyndighetene.
- h) Før rammetillatelse/ett-trinnstillatelse kan gis skal detaljplan for beskyttelse av omgivelsene være skriftlig godkjent. Planen skal redegjøre for hvem som er ansvarlig for informasjon og henvendelser, samordningsmøter, driftsopplegg i ulike faser, driftstider, skjerming av byggeplass, skiltplaner, massetransport, transport til og fra området, riggområde, trafiksikkerhet for gående og syklende, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, renhold og støvdemping. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

5.2 Før igangsettingstillatelse

- a) Før igangsettingstillatelse kan gis skal utendørs og innendørs støyforhold dokumenteres.
- b) Før igangsettingstillatelse kan gis skal detaljplaner for VAO være godkjent av Narvik Vann og Veg og Park.
- c) Før igangsettingstillatelse kan gis for BB2 skal det være inngått avtale med Narvik kommune vedrørende opprusting av lekeplass i Håreks gate, gnr/bnr. 40/965. Avtalen skal redegjøre for tiltakshavers forholdsmessige bidrag til lekeplassen.

5.3 Før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

- d) Før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse kan gis skal parkering og sykkelparkering være opparbeidet. Det skal dokumenteres at eventuell bildelingsordning er operativ dersom slik ordning skal benyttes.
- e) Før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse kan gis skal det være tilrettelagt for elbillader for minimum 20 % av parkeringsplassene.
- f) Før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse kan gis skal løsning for renovasjon være operativ.
- g) Før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse kan gis for henholdsvis BB1 og BB2 skal Lek ved inngang være ferdigstilt i henhold til godkjent utomhusplan. Dersom ferdigstillelse skjer på vinter kan endelig ferdig opparbeidelse av utomhusanlegg ferdigstilles ved første barmarkssesong og senest innen 1. august.
- h) Før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for BB2 kan gis skal fortau o_FO være opparbeidet iht. tekniske planer.
- i) Før det gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse skal ferdigmelding for vann og avløp være godkjent.
- j) Før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse kan gis for BB2 skal det være etablert gatevarme i innkjøring til garasjeanlegg, samt i del av fortau langs Brannbakken i henhold til tekniske planer.
- k) Før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse kan gis skal oppfyllelse av avtale som gjelder opprusting av lekeplass i Håreks gate, gnr/bnr. 40/965 være slutført.

2 Konsekvenser av planendringen

2.1 Landskap

Denne delen av Oscarsborg er en fortsettelse av bebyggelsen fra sentrum i den vest-nordvest vendte siden av Fagernesfjellet. Gateløpene Håreks gate, Tore Hunds gate og Selsbane gate har i hovedsak samme retning som Kongens gate og Dronningens gate, og ligger fra ca. kote 53 til kote 90. En diagonal gate fra Dronningens gate til Snorres gate binder du ulike gatenivåene sammen i det relativt bratte terrenget. Bebyggelsesstrukturen består i hovedsak av frittliggende eneboliger/ tomannsboliger organisert av terrengtilpassede planer. I nyere tid har det kommet opp større boligkomplekser i området på 4-6 etasjer med parkeringskjeller.

Mellom Tøttaveien og Diagonalen er terrenget stedvis noe flatere, og bebyggelsen har en åpen kvartalsstruktur. Innenfor dette området finner man boligkomplekser mellom eneboligene.

Grønnstruktur består i hovedsak av private hager. Det er en opparbeidet park med lek i forbindelse med krysset Håreks gate x Diagonalen. I området er det flere relativt bratte «snarveier» på tvers av gatestrukturen som har grønt preg.

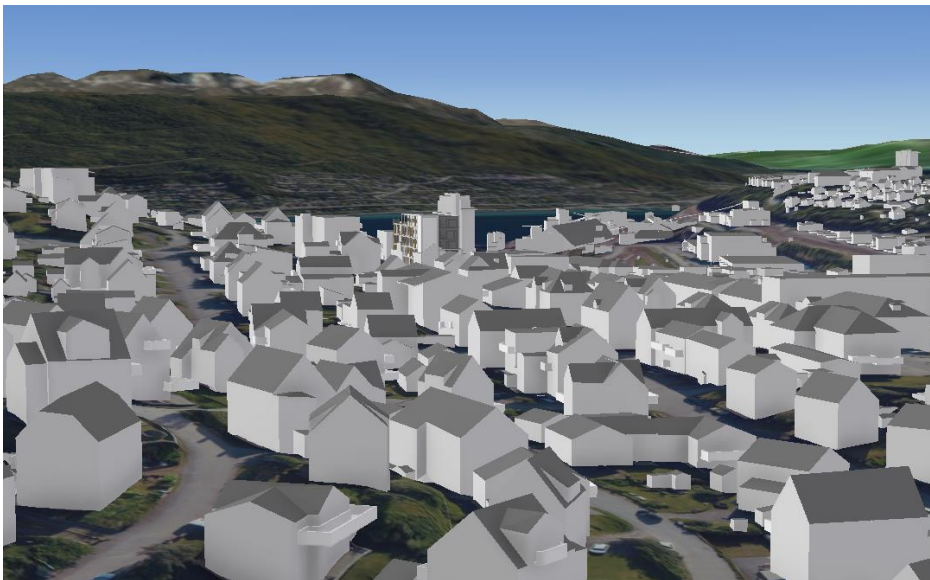
Planendringen vurderes ikke til å påvirke fjernvirkningene av tiltaket. Området rundt tiltaket er i stor grad utbygd, og justert bebyggelse vurderes ikke å påvirke hverken opplevelsen av tiltaket fra avstand, eller utsikten mot sentrale landskapselementer fra noen ståsteder. Ny bebyggelse vil ha samme form som bebyggelsen i Tore Hunds gate 34 med et større volum mot øst (5.etasjer) og nedtrapping mot vest (4.etasjer) med mulighet for takterrasse på 4 etasje. Ved at planlagt ny bebyggelse viderefører formen fra Tore Hunds gate 34 vil det være med på å gi et enhetlig inntrykk av gateløpet i Tore Hunds gate og bebyggelsen i området.

Man kan også se den planlagt nye bebyggelsen i sammenheng med blokkbebyggelsen i Håreksgate 62 og 64 som ligger i samme kvartal som planlagt ny bebyggelse. Blokkbebyggelsen i Håreksgate er på fem etasjer med parkering i første etasje. Planlagt ny bebyggelse vil derfor passe naturlig inn i kvartalet og med nabokvartalet i sørøst.

Planlagt bebyggelse viderefører planprinsippene i området med en relativt stram kvartalsstruktur.



Figur 10: Illustrasjon av tiltaket i retning sørøst. Kilde: Sweco Norge AS/Hamperokken Arkitektur AS.



Figur 11: Illustrasjon av tiltaket i retning vest. Kilde: Sweco Norge AS/Hamperokken Arkitektur AS.

Innenfor planområdet er bebyggelse langs Tore Hunds gate i dag varierende fra to til fire etasjer. I og med at gjeldende plan tillater et påbygg på 3,5 meter mot Brannbakken, vil ikke opplevelsen av planlagt ny bebyggelse fra ståsted Tore Hunds gate x Brannbakken endres vesentlig.

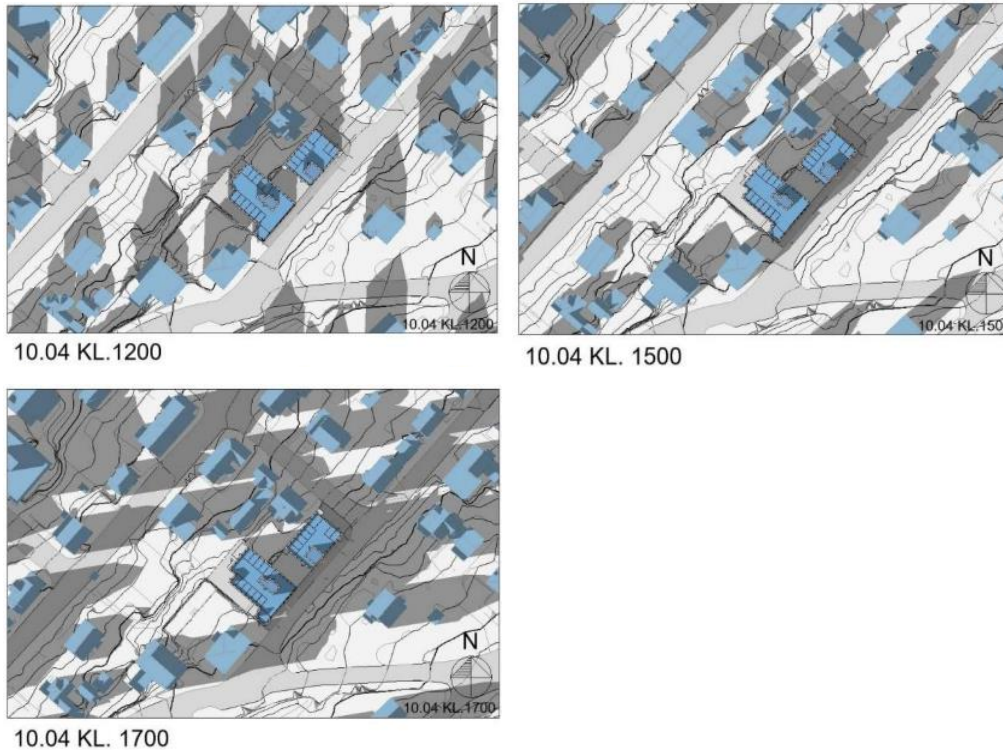
Forslag til planlagt bebyggelse vil følge gate- og byggestrukturen i området, som tilsier at bebyggelsen følger gateløpet og at man i midten av kvartalene har en mer åpen struktur.



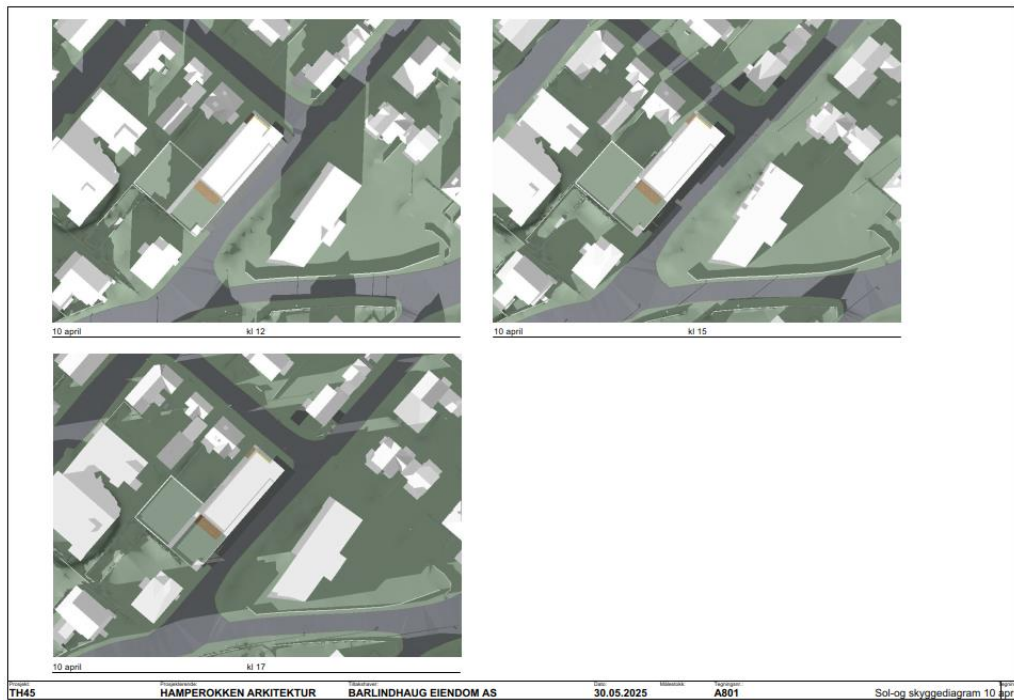
19/46

2.2 Sol/skygge

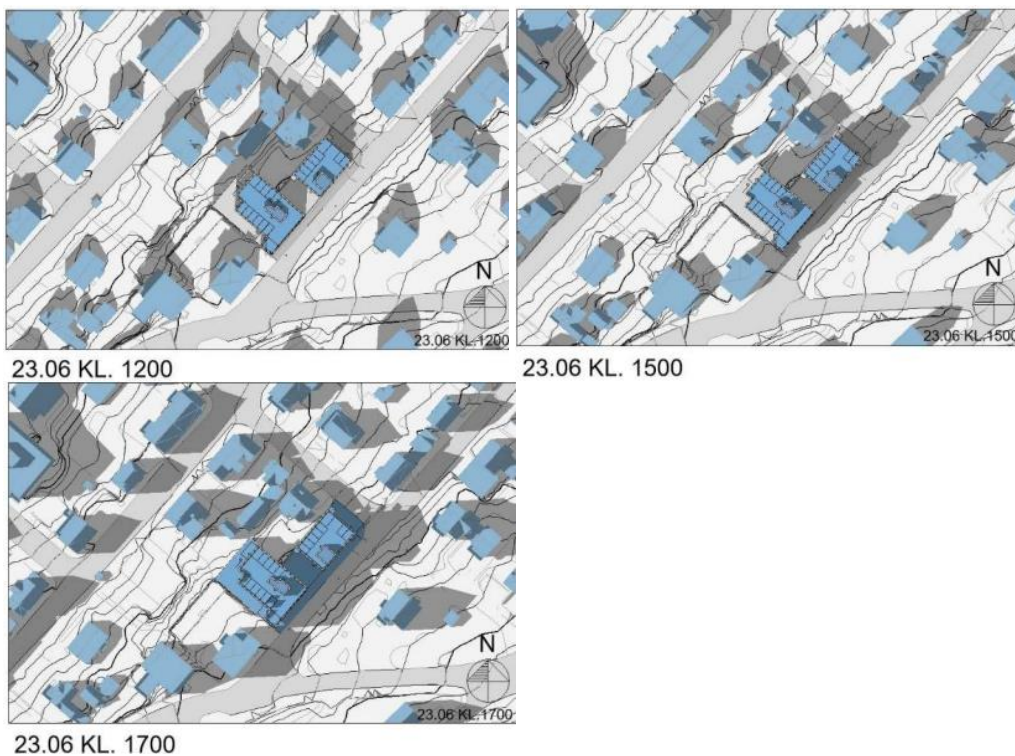
Sol/skygge er i gjeldende plan illustrert for følgende datoer; 10. april, 23. juni, 1. september og klokkeslettene 12, 15 og 17. Det er utarbeidet nye sol-/skyggediagram for nytt tiltak for de samme datoer og klokkeslett. Gjeldende sol-/skyggediagram, samt nye er vist i det følgende.



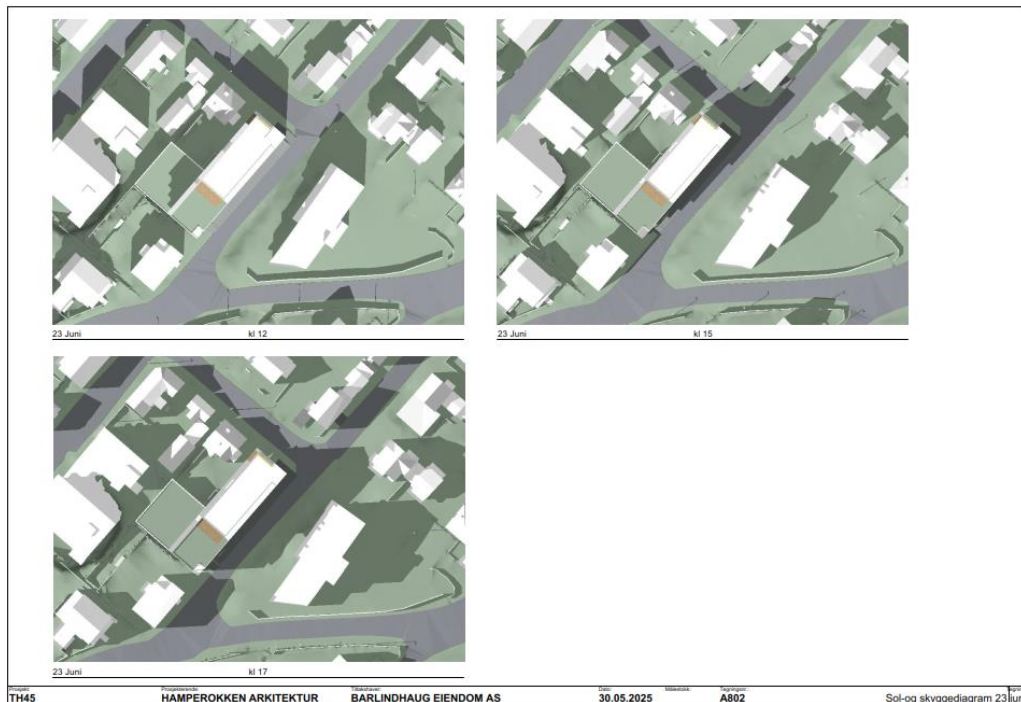
Figur 14: Sol-/skyggediagram 10. april, gjeldende regulering. Kilde: BOARCH Arkitekter AS.



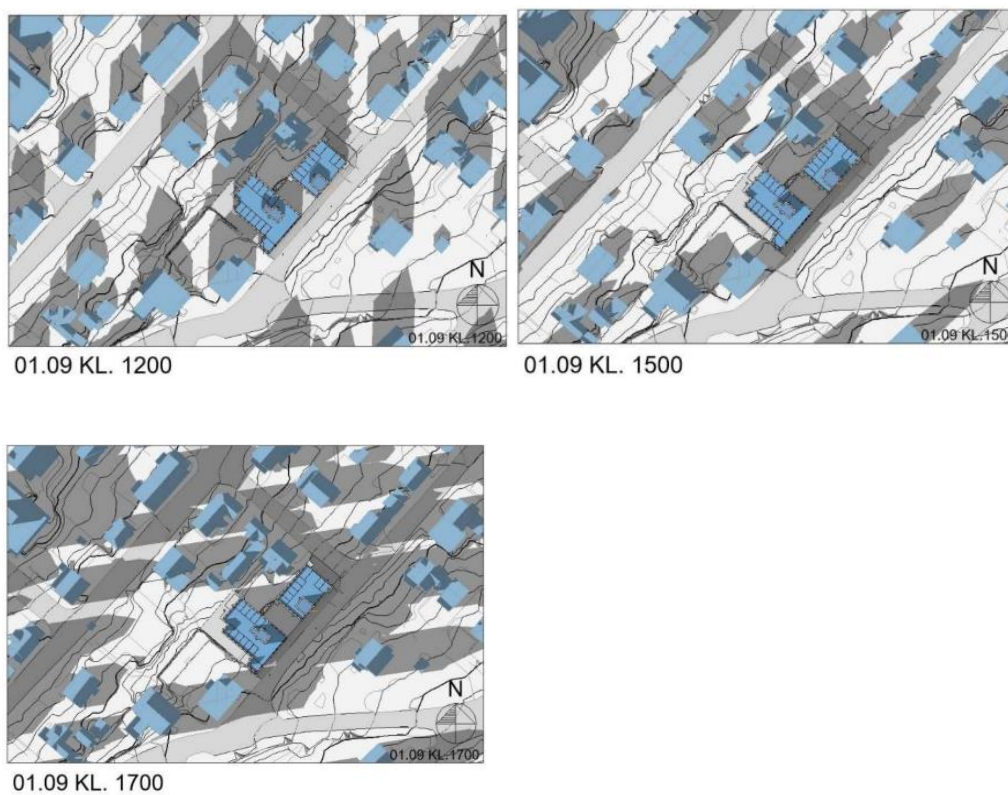
Figur 15: Sol-/skyggediagram 10. april, planendring. Kilde: Hamperokken Arkitektur AS.



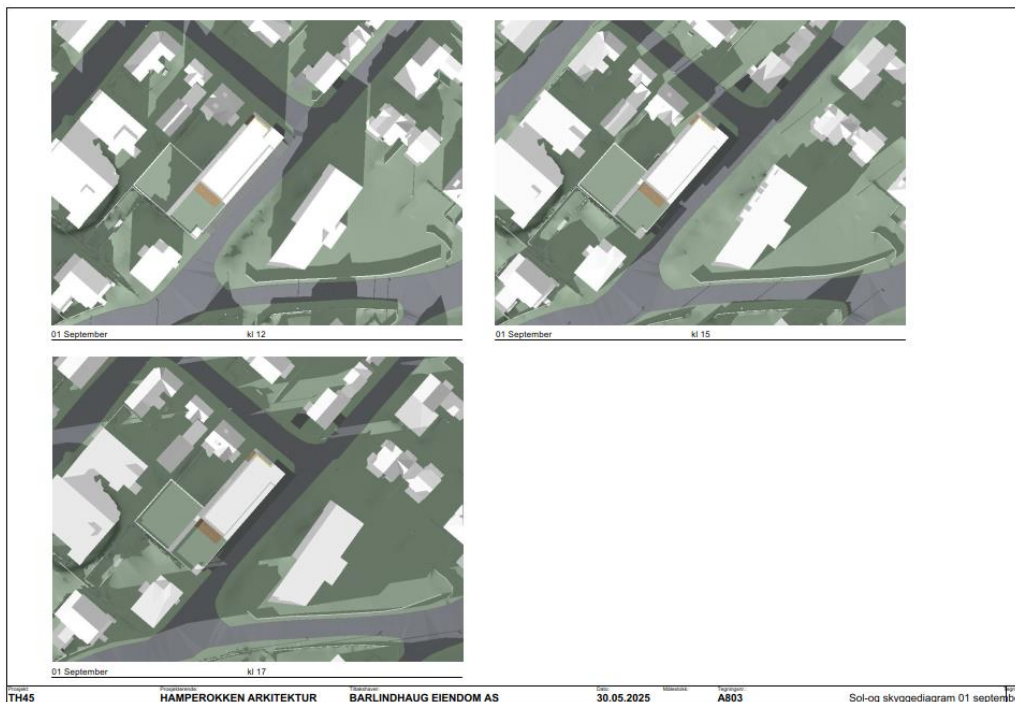
Figur 16: Sol-/skyggediagram 23. juni, gjeldende regulering. Kilde: BOARCH Arkitekter AS, 2019.



Figur 17: Sol-/skyggediagram 23. juni, planendring. Kilde: Hamperokken Arkitektur AS.



Figur 18: Sol-/skyggediagram 1. september, gjeldende regulering. Kilde: BOARCH Arkitekter AS, 2019.



Figur 19: Sol-/skyggediagram 1. september, planendring. Kilde: Hamperokken Arkitektur AS.

Sol- og skyggestudie viser at forholdene for omkringliggende bebyggelse i liten grad blir berørt av planendringen.

For Brannbakken 4 bedres solforholdene midt på dagen rundt kl. 15.

For område avsatt til lek vil man ved vårjevndøgn klare å oppfylle kommuneplanens krav om at 50 % av lekearealet skal ha direkte sollys. For tidspunktet 21. mars (vårjevndøgn) kl. 15 viser sol-/skyggediagram at 100% av lekearealet har direkte sollys.



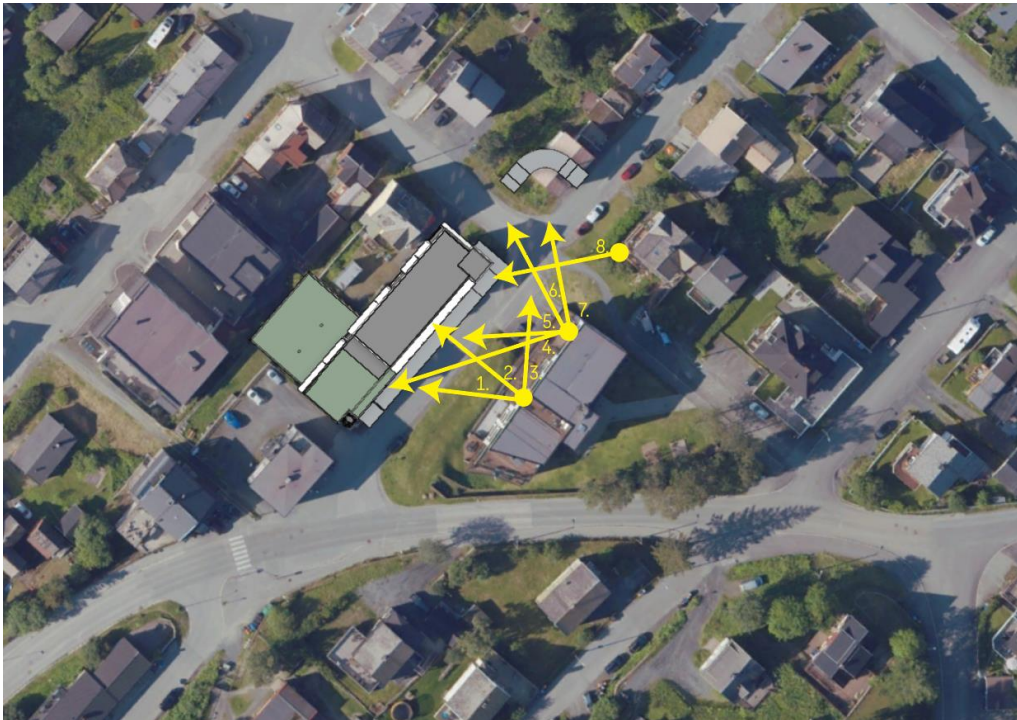
Figur 20: Sol-/skyggediagram 21. mars kl. 15, retning mot vest. Kilde: Sweco Norge AS.

Se vedlagt sol- og skyggediagram for nærmere detaljer.

2.3 Utsikt/siktforhold

Utsikt fra bakenforliggende bebyggelse er ikke illustrert i gjeldende reguleringsplan. I og med at planendringen legger til rette for én bygningskropp i stedet for to, kan det tenkes at noen av leilighetene i Tore Hunds gate 34, som i henhold til gjeldende regulering hadde noe begrenset utsikt mellom bygningskroppene, vil kunne få redusert utsikt som følge av planendringen.

Utsikt fra leilighet, henholdsvis fjerde og femte etasje i Tore Hunds gate 34, samt balkong i 2. etasje i Tore Hunds gate 36, er vist på figurene under. Ståsteder og siktlinjer er vist i egen figur.



Figur 21: Ståsteder og siktlinjer for illustrasjon av utsikt. Kilde: Sweco Norge AS.



Figur 22: Utsikt fra takterrasse i femte etasje Tore Hunds gate 34, retning vestnordvest. Siktlinje 1.
Kilde: Sweco/Hamperokken Arkitektur AS.



Figur 23: Utsikt fra takterasse i femte etasje Tore Hunds gate 34, retning nordnordvest. Siktlinje 2.
Kilde: Sweco/Hamperokken Arkitektur AS.



Figur 24: Utsikt fra takterasse i femte etasje Tore Hunds gate 34, retning nordnordøst. Siktlinje 3.
Kilde: Sweco/Hamperokken Arkitektur AS.



Figur 25: Utsikt fra balkong i femte etasje Tore Hunds gate 34, retning nord. Siktlinje 6. Kilde: Sweco/Hamperokken Arkitektur AS.

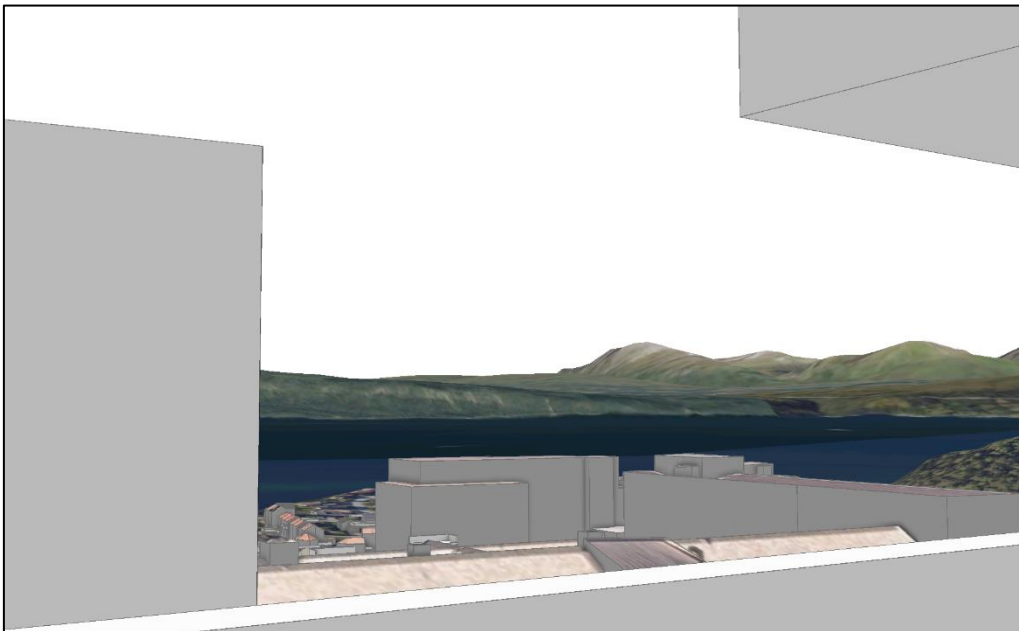
Illustrasjonene over viser utsikt fra toppleiligheten i femte etasje i Tore Hunds gate. Leiligheten vil i framtidig situasjon beholde utsikt både mot Ankenes, Ankenesfjellet, ut Ofotfjorden, mot Bjerkvik, store deler av horisonten mot Veggfjellet og deler av bylandskapet. I gjeldende regulering tillates det påbygg på tak med høyde 3,5 meter og inntil 50 m² på hver av bygningskroppene. Det antas derfor at utsikten i retning nordnordvest og nord vil kunne påvirkes tilsvarende ved gjeldende regulering som for planendringen.



Figur 26: Utsikt fra balkong i fjerde etasje Tore Hunds gate 34, retning nordvest. Siktlinje 5. Kilde: Sweco/Hamperokken Arkitektur AS.



Figur 27: Utsikt fra balkong i fjerde etasje Tore Hunds gate 34, retning nordvest. Siktlinje 4.
Kilde: Sweco/Hamperokken Arkitektur AS.



Figur 28: Utsikt fra balkong i fjerde etasje Tore Hunds gate 34, retning nordvest. Siktlinje 7.
Kilde: Sweco/Hamperokken Arkitektur AS.

Leilighet i 4. etasje i Tore Hunds gate 34 vil ikke miste noe mer utsikt mot landskapselementer eller horisont på grunn av ny femteetasjen på deler av bygningskroppen, kun mot himmel. Utsikt mot hav og fjell i nord og nordvest opprettholdes.



Figur 29: Utsikt fra balkong i andre etasje Tore Hunds gate 36, retning sørvest. Siktlinje 8. Kilde: Sweco/Hamperokken Arkitektur AS.

En ekstra femte etasje vil ikke gi noen konsekvenser for utsikt fra Tore Hunds gate 36 ettersom den ikke gir noen endringer i utsikt mot omkringliggende fjell- eller bylandskap i forhold til gjeldende reguleringsplan.

2.4 Uteoppholdsarealer

Kommuneplanen har krav til MUA for blokkbebyggelse i sone B på 30 m² per boenhet. For 36 boenheter vil det totale kravet til MUA være 990 m².

Det er svært utfordrende å løse uteoppholdsareal/lek i en slik størrelsesorden ved fortetting i sentrumsnære områder.

Det finnes ingen spesifikke nasjonale retningslinjer som angir krav et bestemt antall kvadratmeter uteoppholdsareal per boenhet. Teknisk forskrift (TEK17) og Plan- og bygningsloven gir generelle føringer om at uteoppholdsarealer skal være tilstrekkelige i størrelse og kvalitet for rekreasjon og opphold. I henhold til TEK17 skal uteoppholdsarealer ha tilstrekkelig plass til aktivitet og rekreasjon, være tilgjengelig og universelt utformet, samt ha god tilgang på sol, lys, og beskyttelse mot støy.

Kommunale krav til MUA varierer, men en generell tommelfingerregel for hva som anses som tilstrekkelig størrelse, samt praksis i landets kommuner ser ut til å være mellom 5-10 m² per boenhet i sentrumsnære områder. Til sammenligning har Bodø kommune et krav på 5 m² i sone A (bykjernen, Mørkvad bydelssenter og Tverlandet bydelssenter).

Basert på generelle prinsipper og vanlig praksis observert i flere norske kommuner, ønskes det derfor å legge til grunn et krav 10 m² per boenhet i denne planen.

I gjeldende konsept/skisseprosjekt fra arkitekt legges det til rette MUA og lek på lokk mot vest (ca. 290 m²), takterrasse (ca. 145 m²) og på private balkonger (5 m² pr. balkong), totalt 615 m² for 36 stk. leiligheter.



Figur 31: Utomhusplan av takterrasse over fjerde etasje. Kilde: Sweco Norge AS.

Prinsippene i landskapsplanen er gjort juridisk bindende gjennom planens bestemmelser. Dette for å sikre at arealene opparbeides med god kvalitet.

Med bakgrunn i over nevnte er det åpnet opp i bestemmelsene for at det kan legges til rette for mindre MUA enn kravet i kommuneplanen. Mindre areal kompenseres med å sikre god kvalitet på arealene.

2.5 Barn og unge

2.5.1 Lek

Kravet til lek ved inngang, nærlekeplass og strøkslekeplass har ikke endret seg etter vedtaket av gjeldende plan. I planbeskrivelsen for gjeldende reguleringsplan er det redegjort for at kravet til nær- og strøkslekeplass vurderes som oppfylt, men at det må etableres «Lek ved inngang» i forbindelse med realisering av prosjektet.

Kommuneplanen har krav til Lek ved inngang på 150 m² per 15 boenheter, med andre ord 10 m² per boenhet. For 36 boenheter vil det totale kravet til Lek ved inngang være 360 m². Foreliggende landskapsplan legger opp til totalt ca. 430 m² lek og felles uteopphold på lokk og takterrasse.

Feller arealer for lek og uteopphold kan gi mange positive effekter for samspillet mellom barn og voksne. Fellesområdene skaper en arena der barn og voksne kan møtes og tilbringe tid sammen, noe som styrker fellesskapet og båndene mellom beboerne. Barn får muligheten til å samhandle med voksne, noe som kan bidra til deres sosiale og emosjonelle utvikling. For voksne gir disse områdene en mulighet til å engasjere seg i barnas lek og opplevelser, samt å delta i felles aktiviteter som styrker fellesskapsfølelsen. Det kan også være en kilde til sosial støtte og nettverksbygging, hvor voksne blir kjent med hverandre, som igjen er viktig for trivsel og livskvalitet.

Det foreligger ingen nasjonale krav til størrelse på Lek ved inngang. Til sammenligning har Harstad kommune krav om at Lek ved inngang skal være 150 m² og gjelde for inntil 25 boenheter.

Lek ved inngang løses i hovedsak på lokk over parkering. Bestemmelsene åpner opp for at arealer for lek kan ses i sammenheng med uteoppholdsareal på takterrasse. Landskapsplanen legger til rette for «lekehage» på takterrassen, hvor barn kan være med på å dyrke planter og blomster. Lekehager er en flott måte å lære barn om naturen, hagearbeid og hvor maten kommer fra.

Det i planens bestemmelse stilt krav om at 300 m² skal opparbeides til lek på lokk og takterrasse.

Kapittel 2.8 viser at det er korte avstander til en rekke viktige målpunkter for barn og unge, og det vurderes at dekingen i området totalt sett er tilstrekkelig for å ivareta deres behov. Området tilbyr gode fasiliteter og møteplasser som fremmer sosialt samspill og aktivitetsmuligheter for alle aldersgrupper.

Det vurderes at et mindre areal enn hva kommuneplanen legger opp til kan kompenseres med å legge føringer for arealer av god kvalitet. I og med at prinsippene i landskapsplanen gjøres juridisk bindende gjennom planens bestemmelser, er man sikret en god kvalitet av både areal for lek og uteopphold.

2.5.2 Nærlekeplass og strøkslekeplass

Planendringen gir ingen konsekvenser i forhold til nærlekeplass og strøkslekeplass. Avstand til, og størrelse på henholdsvis nær- og strøkslekeplass er uendret.

Det nedfelles rekkefølgebestemmelse om at det skal være inngått intensjonsavtale mellom tiltakshaver og Narvik kommune vedrørende bidrag til utbedring av nærlekeplass, og at oppfyllelse av avtalen skal være slutført før det gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse.

2.5.3 Sikker atkomst til og fra planområdet

Det er nedfelt rekkefølgebestemmelse om at det skal opparbeides fortau innenfor planområdet. Fortauet vil koble seg på fortau i Diagonalen og snarvei ved Breidablikk i vest. Nærlekeplass og atkomst videre mot sentrum og nærmeste barnehage blir dermed tilgjengelig via fortau. Det nye fortauet kobler seg på via gangfelt til eksisterende fortau mot nærmeste barneskole.

2.5.4 Sikkerhet, støy og forurensning

Lek ved inngang vil være skjermet fra veg, ikke være utsatt for støy eller støv og ha gode solforhold.

2.5.5 Virkninger

Konsekvensene for Barn og unge i forbindelse med omregulering vurderes ikke å endres.

Det vurderes som positivt at det legges opp til å løse arealer for lek og uteopphold innenfor egen tomt.

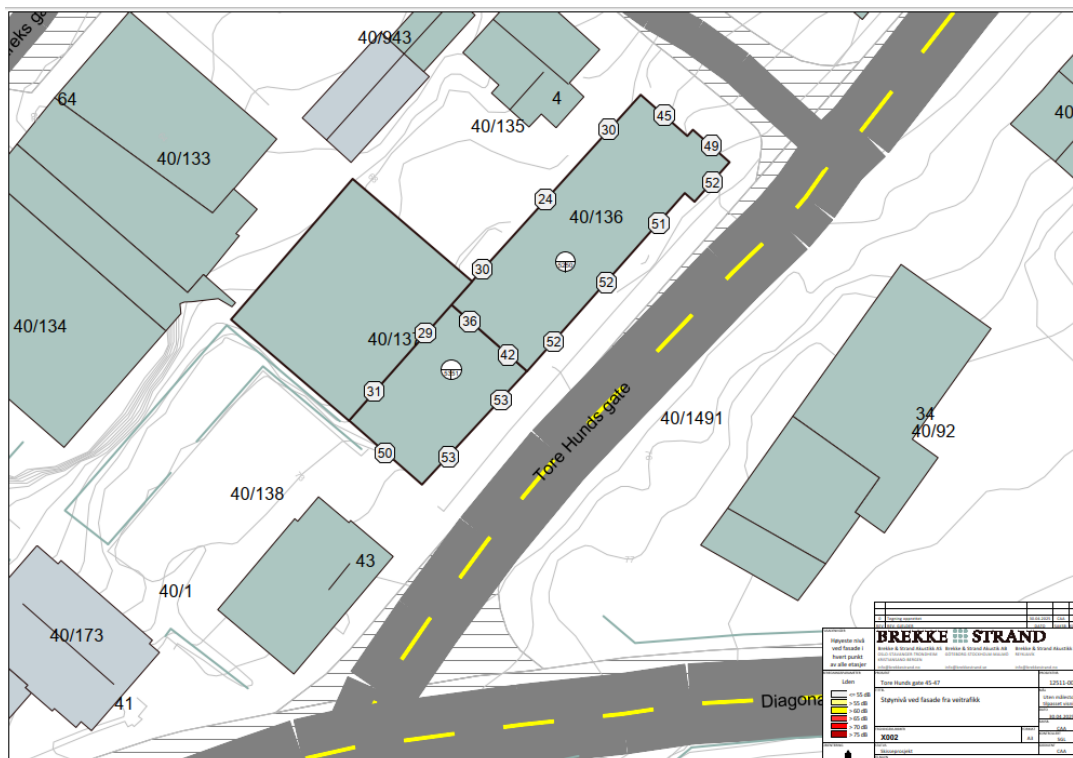
Avviket på 60 m² fra kommuneplanens krav til Lek ved inngang, kompenseres ved å sikre god kvalitet på arealene gjennom å gjøre prinsippene i landskapsplanen juridisk bindende gjennom planens bestemmelser.

2.6 Støy

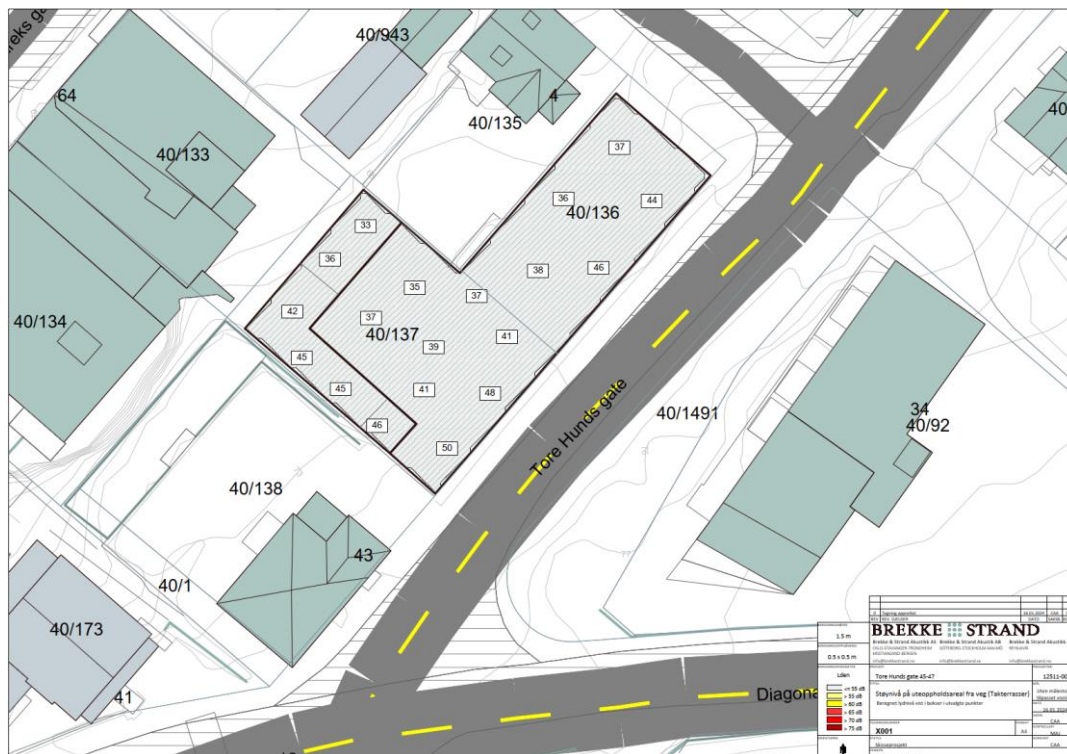
Det er utført støyberegninger i forbindelse med planendringen. Rapporten ligger som vedlegg til reguleringsplanen.

Følgende kan oppsummeres:

- Planområdet er ikke støyutsatt fra veitrafikk.
- Grenseverdier for støy på utearealer tilfredsstilles for hele planområdet, og på alle balkonger.
- Alle krav til utendørs støy fra veitrafikk gitt i kommuneplanen tilfredsstilles for alle planlagte boliger. Fasader mot sørøst nærmest Diagonalgata vil ha lydnivå opp til Lden 53 dB. Det beregnes dermed ingen overskridelse av grenseverdi på fasader.
- Det forventes at krav til innendørs lydnivå kan tilfredsstilles ved bruk av standard bygningselementer for fasadene.



Figur 32: Støynivå ved fasade. Kilde: Brekke & Strand Akustikk AS.



Figur 33: Støynivå på uteoppholdsareal fra veg (takterrasser). Kilde: Brekke & Strand Akustikk AS.

Det nedfelles bestemmelse om at støynivå ved fasade skal ivaretas i henhold til T-1442

2.7 Trafikk

Reduksjonen i antall parkeringsplasser fra 19 stk. i gjeldende reguleringsplan til 13 stk. som skissert i foreliggende konsept, vil gi en liten reduksjon i biltrafikken til og fra blokken. Dette vil igjen kunne gi en liten reduksjon i støy fra biltrafikk sammenlignet med gjeldende plan.

Det er vanskelig å vurdere hvilken konsekvens flyttingen av adkomst til parkeringsanlegget fra Tore Hunds gate til Brannbakken vil ha, og om det vil få noen konsekvenser ut over opprinnelig planforslag. Det vil bli noe økning i trafikken i Brannbakken, men nøyaktig hvordan trafikken fordeler seg nord og sør i Brannbakken er vanskelig å si. Man må anta at trafikk til og fra vil velge korteste vei, og at det på vinteren kan bli mer trafikk som velger å kjøre nordover på Brannbakken enn på sommeren på grunn av stigningen fra parkeringen til Tore Hunds gate.

Kjøreadkomst til planområdet er fra Diagonalgata, vest for planområdet, og fra Tøttaveien øst for planområdet. Tiltaket vil trolig også generere noe biltrafikk fra sentrum, nord for planområdet, og opp Brannbakken.

Det er vanskelig å gi noen kvantifiserbare endringer i trafikkmengde og mønster fra gjeldende plan, utover at reduksjon i antallet parkeringsplasser vil kunne gi en svak reduksjon i trafikken til og fra boligblokken. Rapporten for trafikkavvikling, støy og støv utarbeidet av EFLA 14.02.2019, utarbeidet i forbindelse med gjeldende plan, anses derfor å være dekkende også for ny plan når det gjelder trafikk.

2.8 Trafikksikkerhet

Det er gjort endringer på fortauet på sørøstre hjørne av blokken for å gi bedre svingebevegelse fra Brannbakken og inn i Tore Hunds gate. Fortauet langs del av Brannbakken og inn mot Tore Hunds gate forutsettes opparbeidet med gatevarme for å holde fortauet snø- og isfritt for å bedre sikkerheten for gående og syklende.

Det må også legges gatevarme fra ytterkant vegbane i Brannbakken frem til innkjøringen til garasjen for å sikre at adkomsten til garasjen om vinteren er snø- og isfri.

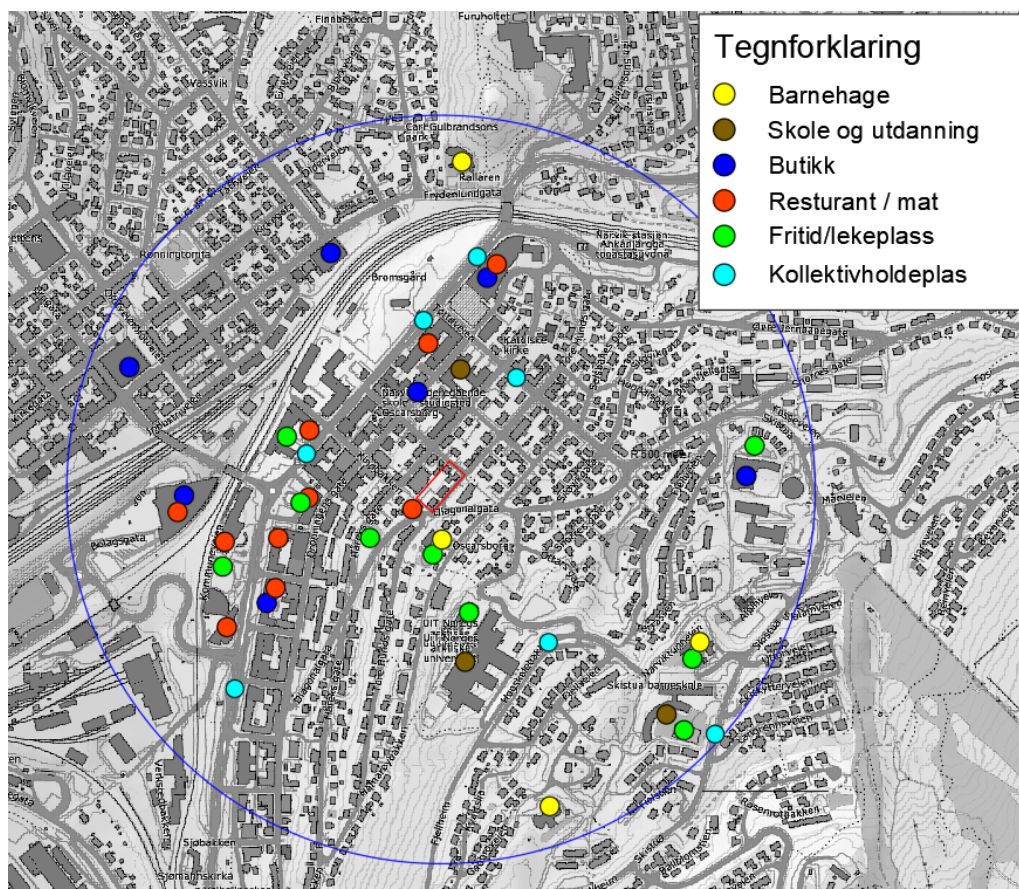
Etablering av gatevarme følges opp gjennom tekniske planer.

Reduksjon av avkjørsler fra Tore Hunds gate til blokken vurderes til å være marginalt positivt for sikkerheten til gående og syklende på fortauet i Tore Hunds gate.

2.9 Mobilitet

2.9.1 Tilgjengelighet

Planområdet ligger svært sentralt i Narvik. Planområdet ligger i gangavstand til en rekke viktige målpunkter som; barnehager, skoler, arbeidsplasser, kultur og fritidsaktiviteter.

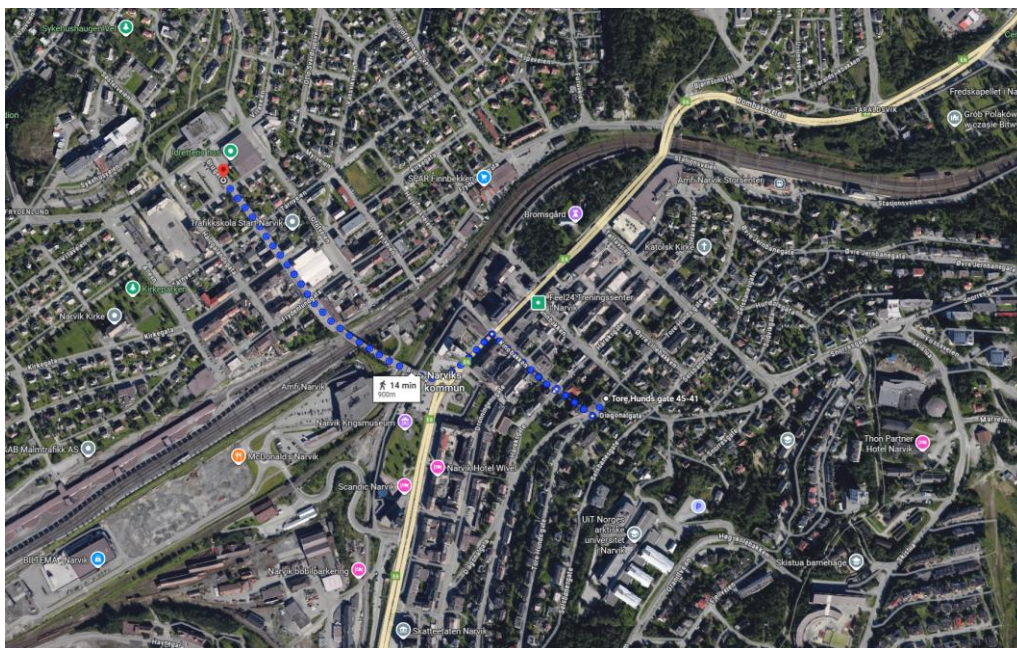


Figur 34 Målpunkter innenfor en radius på 500 meter. Kilde: Sweco Norge AS

Innenfor en radius på 500 meter og en gangtid på 8-12 minutter finnes det dagligvarebutikker, kjøpesenter, kino, bibliotek, bussholdeplass, barnehage, en rekke ulike arbeidsplasser og universitet med mer.

2.9.2 Gange

Som vist i figur 32 er det en lang rekke målpunkter innenfor en radius på 500 meter. Det vil bli opparbeidet fortau i forbindelse med prosjektet både i Tore Hunds gate og del av Brannbakken innenfor plangrensen for å sikre tilgjengelighet og trafikksikkerhet. Det er ikke fortau i Tore Hunds gate eller deler av Brannbakken i dagens situasjon, men i øvrige gater og samleveger mot sentrum er det fortau.



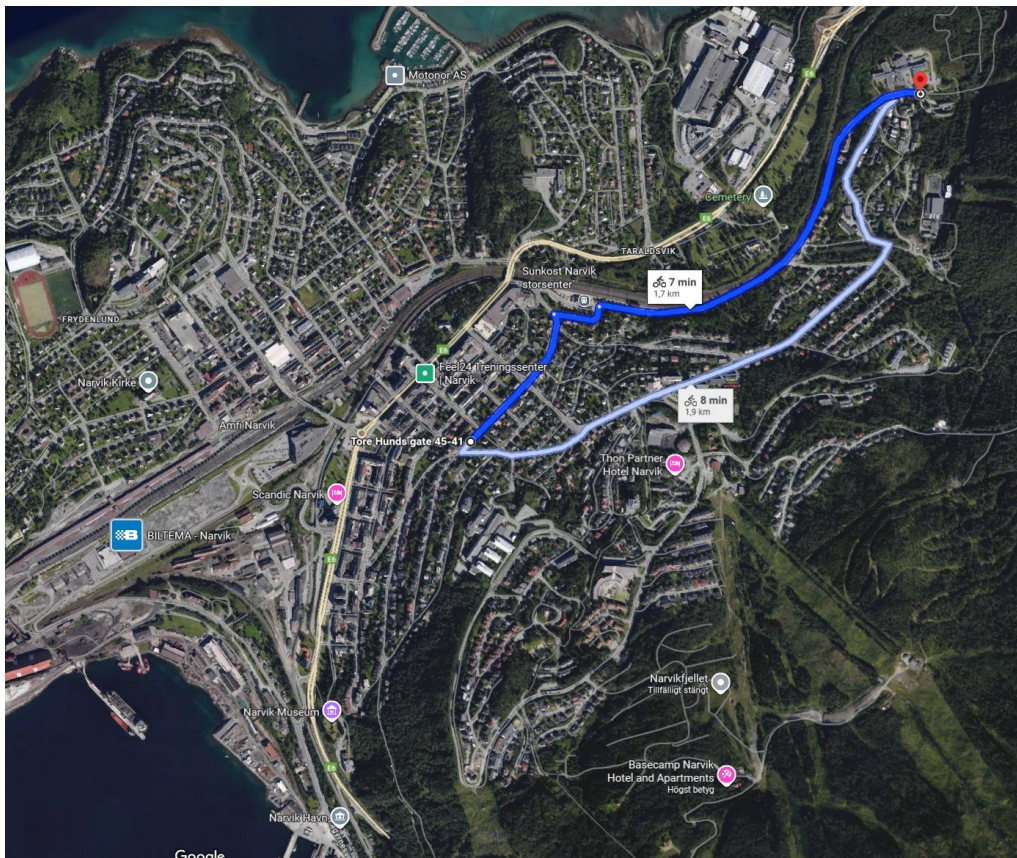
Figur 35 Innenfor 15 minutters gange vil man kunne nå de fleste fritidstilbudene i sentrum. Kilde: google.com/maps

Gatene og samlevegene som knytter seg til Tore Hunds gate er bratte og de er ikke universelt utformet. Fortau som etableres ved boligblokken i Tore Hunds gate og inngangsparti vil kunne gis universell utforming.

2.9.3 Sykkel

Som for gående så er det en lang rekke målpunkter punkter innenfor en radius på 500 meter.

Innenfor 8 min på sykkel vil man kunne nå viktige områder med mange arbeidsplasser som, Furumoen, Teknologibyen, Frydenlund, Indre havn, UIT, Malimporten og sentrum.



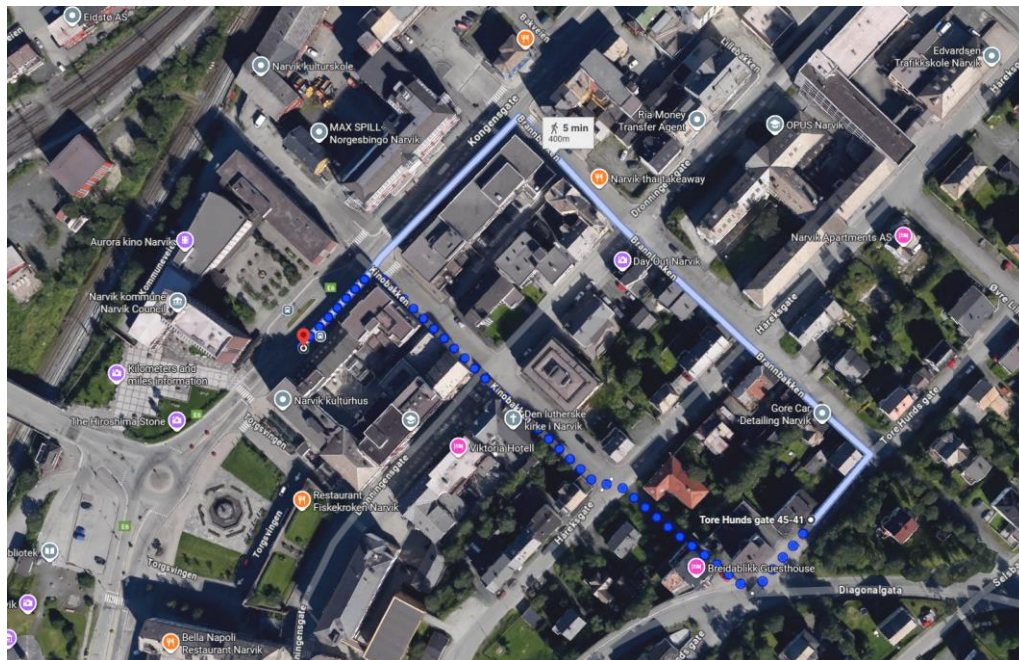
Figur 36 Det er mindre enn 8 minutter til Furumoen som har flere store arbeidsplasser. Kilde: google.com/maps

Det finnes kun unntaksvis dedikertløsning for syklende i Narvik sentrum.

Syklende kan benytte fortau på gåendes premisser eller sykle i kjørebanen.

2.9.4 Kollektiv

Innenfor 5 minutters gange har man tilgang til en rekke bussholdeplasser med tilgang til alle lokal og regional ruter i og rundt Narvik.



Figur 37 Holdeplasser med tilgang både lokal og regionalbusser ligger innenfor 5 minutters gange. Kilde: google.com/maps



Figur 38 Lokale og regionale bussruter fra Narvik. Kilde: reisorland.no / NFK

2.9.5 Oppsummering/konklusjon

Innenfor en radius på 500 meter finner man tre barnehager, en barneskole, universitet, butikker og en rekke kultur- og fritidsaktiviteter. På mindre enn 10 minutter

på sykkel vil man nå mange arbeidsplasser på Furumoen, Teknologibyen, Malmporten, Indre havn, sentrum og universitetet. Med 5 minutters gange vil man være midt i sentrum og på et kollektivknutepunkt som gjør at man kan ta alle regionale og lokale ruter i Narvik.

Faktorene ovenfor gjør at man må kunne forvente at en stor andel av reiser til og fra planområdet vil gjennomføres til fots eller med sykkel. Mange av de viktige målepunktene vil være enklere å nå til fots eller med sykkel fremfor bil.

2.10 VAO

Vannforbruket anslås til 1,27 l/s. Mengden avløpsvann antas å bli tilnærmet lik. I tillegg er det krav om brannvannsdekning på minimum 50 l/s fordelt på minst to uttak. Dette kravet oppfylles ifølge tilbakemelding fra Narvik Vann. Eksisterende kommunal vannledning i Tore Hunds gate kan benyttes til forbruks- og sprinklervann, og de eksisterende kommunale spillvannsledningene i Tore Hunds gate og Brannbakken kan tilknyttes, avhengig av høyder på ledninger fra planlagte bygg.

Det er utført overvannsberegninger for å sikre tilstrekkelig håndtering av overvann. Maksimal avrenning forventes å øke fra 10 l/s til 23 l/s som følge av tiltaket. Det vil dermed bli nødvendig å etablere et fordrøyningsvolum på 9 m³ innenfor planområdet. Dette volumet foreslås håndtert gjennom vegetasjonsforsenkning og fordrøyningsmagasin under bakken.

2.11 ROS-analyse

2.11.1 Gjeldende ROS-analyse

Det er tidligere utarbeidet ROS-analyse i henhold til gjeldende reguleringsplan. Forenklet sjekklister fra Nordland Fylkeskommune ble da benyttet. Gjeldende ROS-analyse avdekket følgende:

Oppsummerende tabell - samlet risikovurdering

Virkning:	Ubetydelig 1	Mindre alvorlig 2	Alvorlig 3	Svært alvorlig 4
Sannsynlighet:				
Svært sannsynlig 4	21	28		
Sannsynlig 3				
Mindre sannsynlig 2				
Lite sannsynlig 1				

Punkt 21 Kraftforsyning: Det regnes som nødvendig å oppgradere strømløyper ved ny netstasjon.

Punkt 28 Støy og støv fra trafikk: Trafikkstøy beregnet til gul støysone for deler av bebyggelsen. Bygging av fasader må tilfredsstille lyddempning for gul støysone.

ROS-analysen anbefaler følgende tiltak:

- Etablering av ny netstasjon. Tiltaket er ikke fulgt opp i planen.
- Fasader for ny bebyggelse mot Tore Hunds gate må utføres slik at disse ivaretar støydemping for gul støysone. Forholdet er fulgt opp gjennom planens bestemmelser.

Konklusjon fra analysen er at prosjektet i seg selv ikke vil medføre større farer enn hva som kan aksepteres, og på bakgrunn av det er det ikke funnet grunnlag for å gjennomføre en mer detaljert, hendelsesbasert risiko- og sårbarhetsanalyse.

2.11.2 Ny ROS-analyse

Kommunen ber om at det utarbeides ny ROS-analyse i samsvar med metode fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB).

Det er kartlagt tre mulige uønskede hendelser i ny ROS-analyse.

- Områdestabilitet. Det kan avkrefte at det opptrer et sammenhengende lag av marin leire i området, og det vil ikke kunne oppstå kvikkleireskred i området. Det er ikke behov for å følge opp forholdet videre i planen.
- Energiforsyning. Kraftleverandør gir tilbakemelding om at det er behov for å øke kapasiteten i området. Det er avsatt areal i plankartet for etablering av ny trafo.
- Transportnett myke trafikanter. Sannsynligheten for at det skal oppstå ulykke med gående på fortau som følge av etablering av innkjøring til parkering vurderes som lav. Det foreslås tiltak som gatevarme i deler av fortau forbi innkjøring, samt i selve innkjøringen til ny bebyggelse. Tiltakene følges opp i tekniske planer.

De potensielle hendelsene som er forbundet med risiko kan minimeres gjennom risikoreduserede tiltak.

I sum viser risiko- og sårbarhetsanalysen at planområdet er egnet for foreslått utbygging. Ingen av de forhold som er avdekket er av slik karakter at de medfører så stor risiko at de skulle tilsi at tiltaket ikke bør gjennomføres.

Se for øvrig Notat Sikker byggegrunn, Sweco. Notatet ligger som vedlegg til planen.

3 FNs bærekraftsmål

FNs bærekraftsmål er verdens felles arbeidsplan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringene innen 2030. FNs bærekraftsmål består av 17 hovedmål og 169 delmål. Målene skal fungere som en felles global retning for land, næringsliv og sivilsamfunn.



Figur 39: Oversikt over FNs bærekraftsmål. Kilde: Regjeringen.

En bærekraftsvurdering inkluderer en miljømessig, en sosial og en økonomisk bærekraftsvurdering. I miljøbærekraftsvurderingen fokuseres det i hovedsak på naturmiljø, land, vann og klimapåvirkning gjennom energibruk og transport. Her redegjøres det for tema som verneområder, spredningsforbindelser, grønne og blå stier, økosystemtjenester med mer.

Sosial bærekraftsvurdering handler om fattigdom, sult, helse, trivsel, utdanning, bolig, rettferdighet og likestilling. Det er også aspekter som kan knyttes til kulturmiljø, identitet, hverdagsliv, tillit, trygghet og sikkerhet.

Den økonomiske bærekraftsvurderingen er basert på en langsiktig ressursforvaltning. Dette inkluderer næringsliv og reiselivsbransjen, innovasjoner, arbeidsplasser, tjenester og næringer.

3.1 Bærekraftsolen

Sweco har utviklet en arbeidsmetodikk og et verktøy for bærekraftsvurderinger, Sweco Sustainability Sun™. Verktøyet baseres på en systematisk gjennomgang og bedømming av FNs bærekraftsmål og underliggende delmål. Målet med metoden er å sørge for at tiltaket ivaretar og bidrar til de globale målene, samt identifiserer forbedringspotensiale.

Solen har 17 solstråler, en for hvert globale mål. Jo lengre solstråler desto mer bidrar prosjektet til bærekraftsmålene. En stråle som går innover mot midten innebærer at prosjektet motvirker det aktuelle bærekraftsmålet. Her finnes det samtidig et forbedringspotensiale. Et mål som er gråmarkert er ikke vurdert som relevant for prosjektet. Vurdering av strålenes lengde baseres på en gradert skala.



- -2: FÖP:en motverkar delmållets måluppfyllelse mycket starkt; tydliga steg åt fel håll
- -1: FÖP:en motverkar delmållets måluppfyllelse till viss del, små eller delvisa steg åt fel håll
- 0: Delmålet är relevant med FÖP:en innebär ingen förändring åt något håll
- +1: FÖP:en bidrar till delmållets måluppfyllelse till viss del, små steg åt rätt håll
- +2: FÖP:en bidrar till delmållets måluppfyllelse till stor del, det går tydligt åt rätt håll
- +3: FÖP:en bidrar till delmållets måluppfyllelse till mycket stor del, FÖP:ens hela potential används

Figur 40: Exempel på bærekraftsol øverst, vurderingskriterier nederst. Kilde: Sweco Sverige.

I metoden settes delmålene inn i en norsk kontekst hvilket innebærer at f.eks begrep som «fattige» utgår i fra Norges definisjon på fattigdom, ordet «kulturarv» handler om Norges kulturarv osv.

Metoden legger i utgangspunktet opp til en eller flere workshop i løpet av planperioden. En noe forenklet gjennomgang av metoden er benyttet i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan for Tore Hunds gate 43-47. Identifisering av relevante mål er gjennomført på tvers av de ulike fagområdene, samt diskusjon av mulige tilpasninger av prosjektet for å imøtekomme delmål.

I dette planarbeidet, som knyttes til etablering av boliger er det ikke alle målene som har relevans.

Det vurderes først og fremst å være mål nr. 3, 7 og 11 som det er relevant å fokusere på i forbindelse med planarbeidet.



Mål nr. 3 - God helse og livskvalitet

Sikre god helse og fremme livskvalitet for alle, uansett alder

For lite fysisk aktivitet og for mye sukker og fett i kostholdet, er en helseutfordring i Norge. Små handlinger i hverdagen bidrar til bedre helse. Du kan velge å ta trappa i stedet for heisen, og sykle eller gå når du kan.

Begrunnelse: Nye boliger midt i sentrum vil kunne bidra til at man velger å gå til fots eller bruke sykkel.

Det legges også opp til utearealer med god kvalitet gjennom bruk av beplantning, sitteområder, skyggeområder for avslapning, dyrking og aktivitet. Plantekasser eller grønne vegger gir en følelse av natur midt i byen. Dette bidrar til å gjøre utearealene til

et attraktivt og sosialt samlingspunkt for beboerne for økt livskvalitet, samt muligheter for samhandling mellom barn og unge.

Vurdering: 3

Konflikt: Mottatte merknader fra beboere i bakenforliggende bebyggelse kan tyde på at ny bygningsmasse i angitt høyde kan oppleves som forstyrrende med tanke på utsikt.



Mål nr. 7 – Ren energi til alle

Sikre tilgang til pålitelig, bærekraftig og moderne energi til en overkommelig pris for alle.

Bærekraftsmål 7 handler om at alle mennesker skal ha tilgang til energi. Energien skal være pålitelig, bærekraftig, moderne, og ikke altfor dyr. Som privatperson kan man sykle eller velge kollektivtransport, spare på strømmen gjennom ulike tiltak eller velge alternative energikilder i bolig (Regjeringen.no).

Følgende delmål fokuseres eller følges opp i forbindelse med planarbeidet:

Delmål 7.2. Innen 2030 øke andelen fornybar energi i verdens samlede energiforbruk betydelig.

Begrunnelse: Bygningsmassen i planendringen har omtrent samme bruksareal som ved gjeldende regulering, slik at energiforbruket ikke øker i henhold til dagens plan. Det er betydelig strengere energikrav til dagens bygg, slik at energibehovet er mindre enn for dagens bebyggelse. Det legges til rette for en heis i nytt skisseprosjekt, i stedet for to heiser ved gjeldende regulering.

Vurdering: 1



Mål nr. 11 - Bærekraftige byer og lokalsamfunn

Gjøre byer og lokalsamfunn inkluderende, trygge, robuste og bærekraftige.

Bærekraftig byutvikling omfatter bærekraftig bygging og planlegging av boliger, infrastruktur, offentlige rom, transport, resirkulering og sikrere kjemikaliehåndtering, som igjen krever ny teknologi og samarbeid mellom flere sektorer. Inkluderende og innovativ byplanlegging er nødvendig for å gjøre byer trygge og bærekraftige for fremtiden.

Følgende delmål fokuseres eller følges opp i forbindelse med planarbeidet:

Delmål 11.1: Innen 2030 sikre at alle har tilgang til tilfredsstillende og trygge boliger og grunnleggende tjenester til en overkommelig pris, og bedre forholdene i slumområder.

Begrunnelse: Prosjektet vil tilby moderne og energieffektive boliger som er tilpasset et marked der flere har råd til å kjøpe leilighet.

Det legges opp til både 2-roms og 3-romsleiligheter ettersom markedet etterspør mindre og rimeligere boenheter.

I og med at det ikke legges opp til full parkeringsdekning, vil kostnadene potensielt kunne holdes lavere per boenhet.

Prosjektet legger til rette for trygge og tilfredsstillende boliger. Følgende kvalitetsprinsipper for bærekraftige bygg og områder er ivaretatt i planen:

- Romslige utearealer som stimulerer til aktivitet og kontakt mellom barn og voksne.
- Boliger med gode lysforhold, utsikt og utsyn. Nye boliger vil ha utsyn mot sjø og fjell.

Vurdering: 3

Delmål 11.3: Innen 2030 styrke inkluderende og bærekraftig urbanisering og muligheten for en deltakende, integrert og bærekraftig samfunnsplanlegging og forvaltning i alle land.

Begrunnelse: Fortetting i sentrum bidrar til å redusere areal- og transportbehovet i byene. Skal mål om bærekraftig byutvikling realiseres gjennom fortetting, må en sikre kvaliteter og bøte på mangler i området gjennom konkrete krav til blant annet felles utearealer, til barn og unges oppvekstmiljø, boligtyper og solforhold. Tiltaket bidrar til sosialt bærekraftige bomiljøer der hverdagslige gjøremål kan utføres uten bruk av bil.

Fortetting i sentrumsnære områder er i tråd med bærekraftig utvikling.

Vurdering: 3

Delmål 11.6: Innen 2030 redusere byenes og lokalsamfunnenes negative påvirkning på miljøet (målt per innbygger), med særlig vekt på luftkvalitet og avfallshåndtering i offentlig eller privat regi.

Begrunnelse: Boliger i gangavstand til skole, barnehage, matbutikk mm. vil kunne være med på å redusere bilbruk, og således redusere påvirkning på miljøet målt per innbygger. Det er nedfelt rekkefølgebestemmelse vedrørende tilrettelegging for elbilladere.

Vurdering: 3

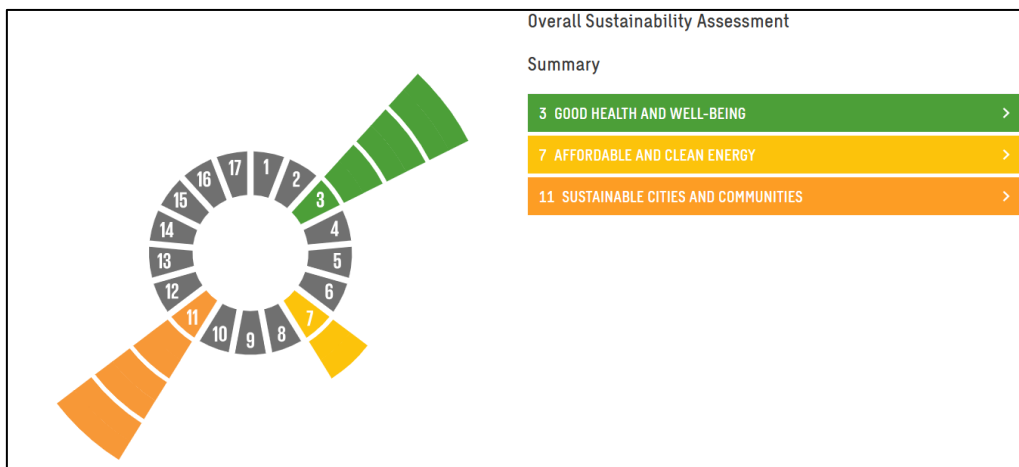
Delmål 11.7: Innen 2030 sørge for at alle, særlig kvinner og barn, eldre og personer med nedsatt funksjonsevne, har tilgang til trygge, inkluderende og tilgjengelige grøntområder og offentlige rom.

Begrunnelse: Nye boliger vil ha tilgang til trygge, inkluderende og tilgjengelig grøntområder/park og offentlige rom. Planen legger til rette for møteplasser mellom barn og voksne innenfor planområdet, samt bidra til videreutvikling av nærlekeplass.

Vurdering: 3

3.1.1 Sammendrag av resultatet

I figuren under presenteres bærekraftsolen for planendringer Detaljregulering Tore Hunds gate 43-47. Størst bidrag til måloppnåelse er innenfor målområde 11 Bærekraftige byer og lokalsamfunn.



Figur 41: Sammenstilling av vurdering og visualisering i bærekraftsolen.

Vedlegg

- Plankart, datert 16.05.25, rev. A 22.08.25
- Planbestemmelser, datert 20.06.25, rev. 12.09.25
- VAO-rammeplan, Sweco Norge AS, datert 30.04.25, rev.25.08.25
- Sol og skyggediagram, Hamperokken Arkitektur AS
- Landskapsplan, Sweco Norge AS, datert 04.06.25
- Innkomne innspill i forbindelse med varsel om planendring
- Kommentarer til innspill til varsel om planendring
- Notat Sikker byggegrunn, Sweco, datert 29.04.25
- Rapport ROS, Sweco Norge AS, datert 04.06.25
- Støyrapport, Brekke og Strand Akustikk AS, datert 31.04.25