



Sweco Norge AS v/ Ingrid Sværd Pedersen
Dronningens gt 52/54

8509 Narvik

Vår ref. (oppgi ved henvendelse)
18/3952-14/SVELOR

Deres ref.

Narvik, 01.04.2019

Offentlig ettersyn - Detaljreguleringsplan Fosseveien 4

1. Innledning

Fra Sweco Norge AS, avdeling Narvik er det på vegne av forslagsstiller Nord Alpin ENK ved Hjalmar Larssen mottatt forslag til detaljregulering Fosseveien 4. Skisser av bygget, sol/skyggestudio og situasjonsplan er utarbeidet av Holbø consulting. Plankartet og planbestemmelser er datert 22.02.2019, planbeskrivelse er datert 22.02.2019 og revidert 28.03.2019. Planforslaget fremmes som detaljregulering etter plan- og bygningsloven (heretter kalt pbl) § 12-3. Formålet med planarbeidet er å åpne opp for etablering av blokkbebyggelse for opptil 19 leiligheter fordelt på 5 etg. med underetasje for parkering på gnr. 40 bnr. 751. Adkomstløsning til tomten er også foreslått endret.

Direkte berørte grunneiere, naboer og overordna myndigheter ble tilskrevet i brev datert 14.11.2018 med høringsfrist 17.12.2018. Invitasjon til medvirkning i planarbeidet er overholdt.

2. Faktadel

Planforslaget omfattes hovedsakelig av gnr./bnr. 40/751 og 40/752 og er på ca. 6,1 dekar. Tiltakshaver ønsker å rive eksisterende bygg i Fosseveien 4, for så å oppføre en boligblokk med opptil 19 leiligheter i ulik størrelse fordelt på 5 etasjer og parkeringskjeller. 5. etasje er planlagt inntrukket på vestsiden av planlagt bygg.

Planområdet er i Kommuneplanenes arealdel for Narvik kommune, vedtatt 02.02.2017 avsatt til eksisterende boligbebyggelse.

Planområdet omfattes hovedsakelig av eksisterende reguleringsplan Gamle bybasseng, vedtatt 07.01.1999.

Det pågår planarbeid inntil planområdet i sør, Skistua 7 med planID 2018001. Grensen mellom planforslagene justeres slik det er mest hensiktsmessig.

Andre forhold

Oppstartsmøte ble avholdt 17.10.2018. Det ble meldt om oppstart av planarbeidet 14.11.2018. Planforslaget ble så utarbeidet og oversendt kommunen 25.02.2019.

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

3. Økonomi

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

Rådmannens vurdering:

Planforslaget er i tråd med overordnet planverk og er vurdert til ikke å utløse krav om KU i henhold til gjeldende forskrift.

Landskapsanalyse, byggehøyde, utnyttelsesgrad

Det er gjort landskapsanalysen med illustrasjoner fra 9 visualiseringspunkter fra ulike influensområdene. Undersøkelsesområdet for den nye boligblokkens påvirkning av landskapet er området hvor det forventes at opplevelsen av landskapet blir påvirket av inngrepets synlighet i vesentlig grad. Det vil i hovedsak omfatte de nærliggende områdene boligbebyggelsen i Fossestua og Skistua, fra Taraldsvik og fra innkjøringen til Narvik, Orneshaugen. Tiltaket vil være synlig fra Ofotfjorden og fra nordsiden av byen.

På avstand vil blokken i liten grad tiltrekke seg oppmerksomhet eller påvirke opplevelsen av landskapet. Byggets påvirkning er størst i nærsiden. Nærmeste tomt gnr. 40 bnr. 752 ligger sør for tiltaket og har ingen vinduer vendt mot nord. Solforholdene på denne tomten vil ikke bli vesentlig berørt. De sørvendte leilighetene i Tøtta I og Tøtta II, Fosseveien 3 og 5, i laveste etasjer vil påvirkes av det nye tiltaket. Tiltaket vil fra disse leilighetene oppfattes som et nytt element i landskapet. Oppfattelsen av det nye bygget sett fra Fosseveien 5 dempes noe ved at bygget fra denne vinkelen ses fra kortsiden. De nærmeste eneboligene på nordsiden av Elgveien, øst for planområdet, vil også påvirkes av tiltaket og oppleves som et nytt element i landskapet.

Reguleringsplan legger opp til etablering av bygg på maks kote 130. Terrenget på tomten varierer fra kote 104 helt i nord til kote 115 i sørvest. Planforslaget tilrettelegger for økt utnyttelsesgrad innenfor gnr. 40 bnr. 751 sammenliknet med dagens situasjon. Det tenkes etablert en boligblokk med opptil 19 leiligheter i ulik størrelse fordelt på 5 etasjer og underetasje for parkering. 5. etasje er planlagt inntrukket på vestsiden av planlagt bygg. Bestemmelse § 3.1 åpner for tekniske installasjoner på tak til kote 132. Størrelse på tekniske installasjoner på tak bør vurderes i forbindelse med merknadsbehandlingen. På gnr. 40 bnr. 752 er det etablert en enebolig. Dagens forhold på denne tomten videreføres.

Barn og unge

Skistua, vei vest for planområdet, er i barnetråkkregistreringen markert rød som oppleves som farlig. Fosseveien og Mårveien, nord og sør for planområdet, markert med blå som oppleves som trygge. Friområdet vest for planområdet på andre side av Skistua er markert som lekeområde sommerstid. Narvikfjellet alpinanlegg like sør for planområdet er markert som lekeområdet vinterstid. Det ligger i tillegg 3 barnehager og Skistua skole i en avstand 4-500 meter fra planområdet. Øst og sørøst i planområdet er det avsatt et stort uteoppholdsareal hvor det planlegges etablert lekeplass ved inngang på 150 m² og nærlekeplass.

Planområdets nærhet til lekeplass ved inngang, nærlekeplass, strøkslekeplass og MUA er tilfredsstillende og sikret i planforslagets bestemmelsene.

Støy

Planområdet er omringet av veger og vil påvirkes av støy. I vest ligger hovedvegen Skistua, som er estimert med framtidig ÅDT på 6500. Sweco har på grunnlag av eksisterende støyrapporter i området, bl.a. «Skistua 4, Støyutredning Rapport 26.04.2014», utarbeidet en mer detaljert støyrapport med forslag til avbøtende tiltak. Denne viser at støykrav for uteoppholdsareal for 19 leiligheter kan innfris på tomten dersom uteoppholdsareal etableres sørøst på tomten. Det er etablert bestemmelser som sikrer at uteoppholdsareal ivaretas jf. Kommuneplanens arealdel.

I følge støyrapporten vil det ikke være mulig å tilfredsstille krav i bestemmelser i Kommuneplanens arealdel om at støynivå utenfor alle rom med støyfølsom bruksformål skal være under Lden 55 dB som krever uhensiktsmessig høy skjerm langs vei. Som avbøtende tiltak for dette er det etablert bestemmelser § 2.1, jf. anbefaling gitt i støyretningslinje T-1442 i avvikssituasjoner.

Infrastruktur og parkering

Det tenkes å flytte adkomsten til tomten til selve Fosseveien, nord for tomten, slik at tomten kan bedre utnyttes, samt terrengmessig er det mest gunstig. Det tilrettelegges slik at det er mulig å komme inn på tomten med slukkebil fra dagens adkomst i øst. Denne adkomsten vil vanligvis være stengt med bom, og inngår som del av lekeareal.

Det er sikret i bestemmelsene at det skal etableres gangadkomst internt fra tomten til fortauet SF 1 langs Skistua.

Bil- og sykkelparkering tenkes løst ved parkeringskjeller i underetasje av blokk og på bakkeplan nær inngang. Bestemmelse § 3.1 sikrer at kommuneplanens krav til parkering for bil med tilgang til el-lading og sykkel ivaretas. Det er også etablert rekkefølgebestemmelse som ivaretar opparbeidelse av parkering for biler og sykler.

Overvann

Overvann må håndteres lokalt. Detaljer ifht overvannshåndtering må ivaretas ved prosjektering av bygget. Dette er ivare tatt i planbestemmelsene.

Avfallshåndtering

Renovasjon tenkes løst med dypoppsamling, innenfor formålet BBB – Boligbebyggelse – blokkbebyggelse.

Naturmangfold- og kulturminneloven

I saker som berører naturmangfold skal i henhold til naturmangfoldloven (nml) § 7 vurderinger og vektlegging av §§ 8-12 fremgå av vedtaket. Utbygging skjer i et område hvor det ikke er kjente registreringer, og ut i fra konkret vurdering av terreng i dag er det lite som tilsier at det vil være funn. På bakgrunn av denne informasjonen er det ikke gjort videre undersøkelse for å øke kunnskapsgrunnlaget for planområdet, eller vurdert tiltak i forhold til føre-var-prinsippet, jfr. naturmangfoldloven §§ 8 og 9. Planforslaget vurderes til at det ikke vil påføre nye eller fremtidige belastninger på eksisterende naturmangfold. Vurderinger i henhold til naturmangfoldloven §§ 10, 11 og 12 er av den grunn ikke tatt ytterligere stilling til.

Planforslaget vurderes til å ikke å ha særlig virkning på det biologiske mangfoldet eller den landskapsmessige kvaliteten i området. Planforslaget vurderes i tilstrekkelig grad til å ivareta kravene jf. naturmangfoldloven.

Det er ikke registrert kulturminner innenfor planområdet, men nærmeste naboblokker Tøtta I og Tøtta II i Fosseveien 3 og 5 inngår i kommuneplanens «Temaplan for kulturminner». Det er i temaplan sagt at blokkene skal reguleres til bevaring av fasade. Nærmeste kulturminneregistrering er Fredskapellet i en avstand på 0,5 km i luftlinje nord for planområdet.

Planområdet vurderes ikke å ha noe påvirkning på Fredskapellet. Tiltaket vurderes til ikke å påvirke høyblokkenes status som landemerker og signalbygg. Det er ingen registrerte kulturminner på tomten, krav til aktsomhet følger direkte av kulturminneloven. Det er i tillegg tatt inn en bestemmelse som ivaretar dette.

Konklusjon:

Slik rådmannen vurderer planforslaget er det tilstrekkelig redegjort for utbygging og de konsekvenser det vil medføre for omgivelsene og berørte parter. Ut fra en samlet vurdering anbefaler rådmannen at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Vedtak:

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-10 jf. 12-11 og 12-14, legges forslag til detaljreguleringsplan Fosseveien 4, med planbeskrivelse, datert 22.02.2019 og revidert 28.03.2019, plankart og planbestemmelser, datert 22.02.2019, ut til offentlig ettersyn og sendes på høring i 6-seks- uker fra utlysingsdatoen.

Reguleringsforslaget blir fredag 5. April 2019 lagt ut til offentlig ettersyn på Narvik bibliotek, Narvik rådhus og på kommunens hjemmesider: www.narvik.kommune.no under *Kunngjøring*.

Nærmere informasjon ved arealplanlegger Svetlana Lorentzen tlf. 76 91 35 35 eller epost: svetlana.lorentzen@narvik.kommune.no.

Eventuelle merknader/synspunkter sendes innen 20. Mai 2019 til: Enheten Areal- og samfunnsutvikling, Narvik kommune, postboks 64, 8501 Narvik, eller som epost: postmottak@narvik.kommune.no.

Med vennlig hilsen
Areal- og samfunnsutvikling

Marianne Dobak Kvensjø
Enhetsleder

Svetlana Lorentzen
Arealplanlegger

Dokumentet er godkjent elektronisk i Narvik kommune og har derfor ingen signatur

Kopi til:

Nord Alpin ENK v/Hjalmar Langrennsveien 9 8515 NARVIK
Larssen

Vedlegg:

Fosseveien 4_Planbeskrivelse_22.02.2019.pdf
Vedlegg 9_Situasjonsplan_A3
Vedlegg 8_Situasjonsplan_A2
Vedlegg 6_Støyrappport
Fosseveien 4_Planbestemmelser_22.02.19
Detaljregulering Fosseveien 4_Plankart_22.02.2019
Vedlegg 7_Overvannsnotat
Vedlegg 10_Solskygge studie, illustrasjoner bygg og høyder
Vedlegg 4_ROS-analyse
Vedlegg 5_KU-vurdering