

PLANINITIATIV

Detaljregulering Håreks gate 57- 63
Narvik kommune



Hamperokken Arkitektur AS

Revisjonshistorikk

Rev:	Dato:	Beskrivelse av endringen	Utarbeidet av	Kontrollert av
00	18.12.23	Første utkast	NOJOTR	NORDAH
01	15.02.24	Revidert etter oppstartsmøte med kommunen	NOJOTR	NORDAH
02	28.02.24	Revidert etter tilbakemelding fra kommunen	NOJOTR	
03	11.04.24	Revidert etter ny tilbakemelding fra kommunen	NOJOTR	

Prosjekt: Detaljregulering Håreks gate 61-63
Prosjektnummer: 10240684
Kunde: Narvik Eiendom AS
Rev: 02
Dato: 28.02.24
Opprettet av: Trude Johnsen
Kontrollert av: Ronny Dahl
Dokumentreferanse: P:\32813\10240684_Detaljregulering_Håreks_gate_61-63\000\06 Dokumenter\01 Plan\01 Planstart

Innholdsfortegnelse

1.	Generell info	4
2.	Formålet med reguleringen	4
3.	Planområdet i dag	4
4.	Forslag til plangrense	5
5.	Detaljer i planen.....	6
5.1	Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	6
5.2	Utbyggingsvolum og byggehøyder	7
5.3	Funksjonell og miljømessig kvalitet	8
5.4	Parkering	8
5.5	Atkomst.....	8
5.6	Lek og uteopphold	8
6.	Forhold til overordnede planer	9
6.1	Tilgrensede reguleringsplaner.....	9
7.	Tiltakets virkning på, og tilpasning til omgivelsene	10
8.	Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet.....	10
9.	Medvirkningsprosesser	10
10.	Temaer som skal avklares i planbeskrivelsen.....	11
11.	Ivaretagelse av samfunnssikkerhet	11
12.	Vurdering etter forskrift om konsekvensutredning.....	11
12.1	Planer som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding	12
13.	<i>Planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutredes, men ikke ha melding</i>	<i>12</i>
13.1	Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn	12
13.2	Vurdering av vesentlige virkninger for miljø og samfunn	13
13.3	Oppsummering	13

1. Generell info

I henhold til Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven (FOR-2017-12-08-1950), skal private forslagsstillere sende et planinitiativ til kommunen senest samtidig med forespørsel om oppstartsmøte etter plan- og bygningsloven § 12-8 første ledd andre punktum.

Forslagsstiller/oppdragsgiver:	Narvik Eiendom AS
Plankonsulent:	Sweco Norge AS
Grunneier	Narvik Eiendom AS
Gårds- og bruksnummer	40/167 og 40/166

2. Formålet med reguleringen

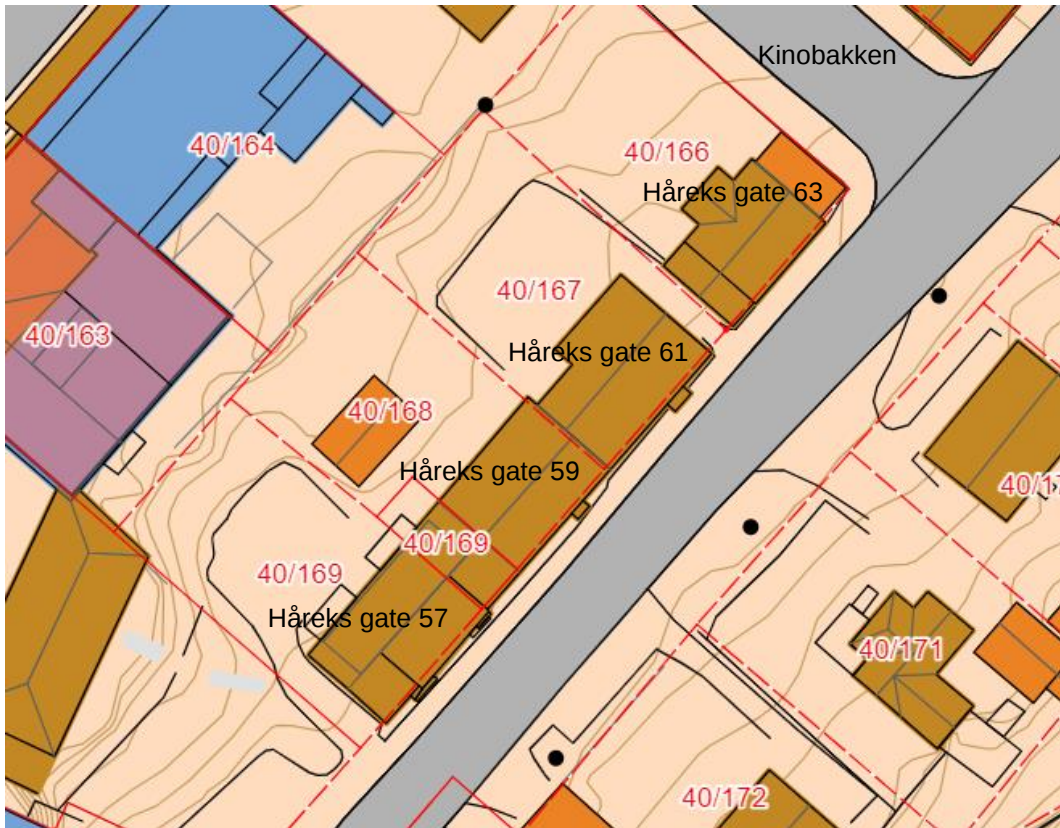
Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av sentrumsnære boliger på gnr./bnr. 40/167 og 40/166 i Narvik kommune. Kommunen har bedt om at eiendommene 40/168 (Håreks gate 59) og 40/169 (Håreks gate 57) medtas i reguleringen.

3. Planområdet i dag

Planområdet er i dag bebygget med fire leilighetsbygg. Planområdet grenser til Kinobakken i øst og Håreks gate i sør.



Figur 1: Dagens situasjon, retning mot sør. De to byggene til venstre innenfor markeringen skal erstattes med ett nytt leilighetsbygg.
Kilde: Google Earth.



Figur 2: Eiendomskart, retning nord. Kilde: Narvik kommune.

4. Forslag til plangrense

Det foreslås at plangrense følger eiendomsgrensene, samt midt veg (Håreks gate og Kinobakken). Med bakgrunn i at eiendommen ligger innenfor krav om felles planlegging ber kommunen om at naboeiendommene 40/168 og 40/169 medtas i reguleringen.



Figur 3: Forslag til plangrense vist med svart, stiptet linje.

5. Detaljer i planen

5.1 Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Det ønskes tilrettelagt for ca. 40 boenheter av varierende størrelse.

Det legges opp til parkering for ny bebyggelse i to underetasjer med atkomst fra hhv. bakgården til Dronningens gate 56-58 og fra Kinobakken. Det ønskes også tilrettelagt for parkering for eksisterende næringsbebyggelse i Dronningens gate 56-58 i og med at Dronningens gate 56-58 har etablert carportløsning under planområdet i dagens situasjon.

Illustrasjoner av mulig bebyggelse er vist på neste side. **Det gjøres oppmerksom på at illustrasjonene viser fem etasjer. Kommuneplanens arealdel tillater fire etasjer pluss to tilbaketrunkne etasjer, totalt seks etasjer. Reguleringsplanen vil legge til rette for seks etasjer i henhold til kommuneplanens arealdel. Planforslaget vil redegjøre for tillatt gesimshøyde.**



Figur 4: Skisseprosjekt med fem etasjer, retning nordvest. Kilde: Hamperokken Arkitektur AS



Figur 5: Skisseprosjekt med fem etasjer, retning sør. Kilde: Hamperokken Arkitektur AS

5.2 Utbyggingsvolum og byggehøyder

Ny bebyggelse er tenkt etablert som leilighetsbygg i fire pluss to innrykkede etasjer, i henhold til kommuneplanens arealdel. Det er planlagt takterrasse med atkomst via heis.

Det legges opp til en utnyttelsesgrad på 100 %.

5.3 Funksjonell og miljømessig kvalitet

Bygging av sentrumsnære boliger har en rekke funksjonelle og miljømessige kvaliteter.

- Redusert transportbehov: Sentrumsnære boliger gir beboerne muligheten til å bo i gangavstand til jobb, skoler, butikker og andre fasiliteter. Dette kan redusere behovet for bilbruk og dermed bidra til lavere utslipp av klimagasser.
- Bedre utnyttelse av infrastruktur: Sentralisering av boliger kan bidra til mer effektiv utnyttelse av eksisterende infrastruktur som vann, avløp, strøm og offentlig transport. Dette kan redusere behovet for ny infrastruktur, som kan være kostbart og ressurskrevende.
- Bevaring av natur og grøntarealer: Ved å konsentrere utviklingen i sentrumsområder, kan man hjelpe til med å bevare natur og grøntområder utenfor bykjernen, som ellers kunne blitt utbygd.
- Sosiale fordeler: Høyere tetthet av befolkningen kan også føre til et mer levende bymiljø med sosiale fordeler som tilgang til kultur- og fritidsaktiviteter, noe som kan forbedre livskvaliteten.
- Sentrumsnære boliger med god kvalitet: I og med at planområdet ligger høyere enn bebyggelsen i Dronningens gate vil det etableres boliger med god utsikt.
- Utearealer med kvalitet: Utearealene/lek ved inngang er plassert mot nord, og vil således være skjermet for trafikk både fra Håreks gate og Dronningenes gate.

5.4 Parkering

Gjeldende parkeringskrav følger av kommuneplanens arealdel. For boenheter under 50 m² skal det etableres minimum 0,4 parkeringsplass, og for boenheter over 50 m² skal det etableres minimum 0,8 parkeringsplasser. For planlagt sammensetting av leiligheter i skisseprosjektet vil kommuneplanens bestemmelse gi et krav om totalt 20 plasser.

Skisseprosjektet legger opp til ca. 30-35 parkeringsplasser i felles parkeringsetasje.

Gjeldende planbestemmelser stiller krav om 1 sykkelparkingsplass per boenhet under 50 m², samt 2 sykkelparkingsplasser per boenhet over 50 m². For planlagt sammensetting av leiligheter i skisseprosjektet vil kommuneplanens bestemmelse gi et krav om totalt 48 sykkelplasser. Sykkelparkering løses innenfor planområdet.

5.5 Atkomst

Det legges opp til atkomst til parkeringsanlegg vil være fra regulert atkomst i f_SKV2 i Detaljregulering for Dronningens gate 56-60. Se Figur 7. Plangrense snappes til plangrense for Dronningens gate 56-60, og det reguleres inn atkomst pil.

Bebyggelsen i Dronningens gate 56-60 har i dag parkering under planområdet.

5.6 Lek og uteopphold

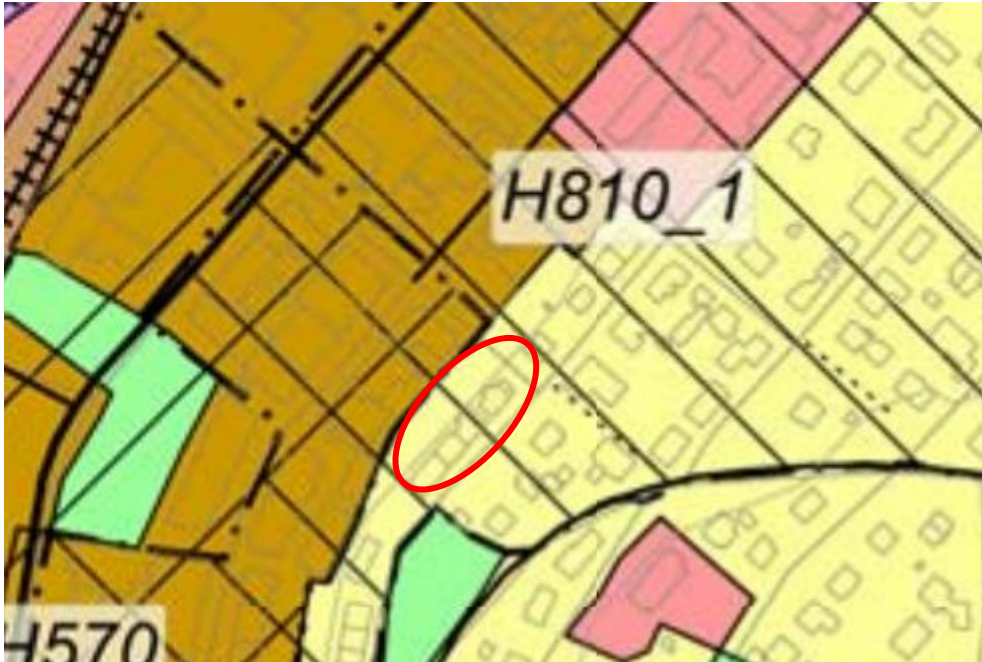
Tiltaket har iht. gjeldende kommuneplan krav om 20 m² x 40 boenheter = 800 m² til uteopphold. Videre er det krav om 10 m² x 40 boenheter = 400 m² som lek ved inngang.

Uteopphold og lek ved inngang løses på takterrasse, private balkonger og lokk over parkering. Lek tillates ikke løs på takterrasse.

I henhold til kvalitetskravene i kommuneplanens arealdel skal 50% av lekearealene ha sol klokken 15 vårjevndøgn, jf. KPA § 4.4.4. Prosjektet skal dermed ha minimum 200 m² lekeareal med sol klokken 15.00 vårjevndøgn.

6. Forhold til overordnede planer

Området er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel. Eiendommen er pr. i dag uregulert.



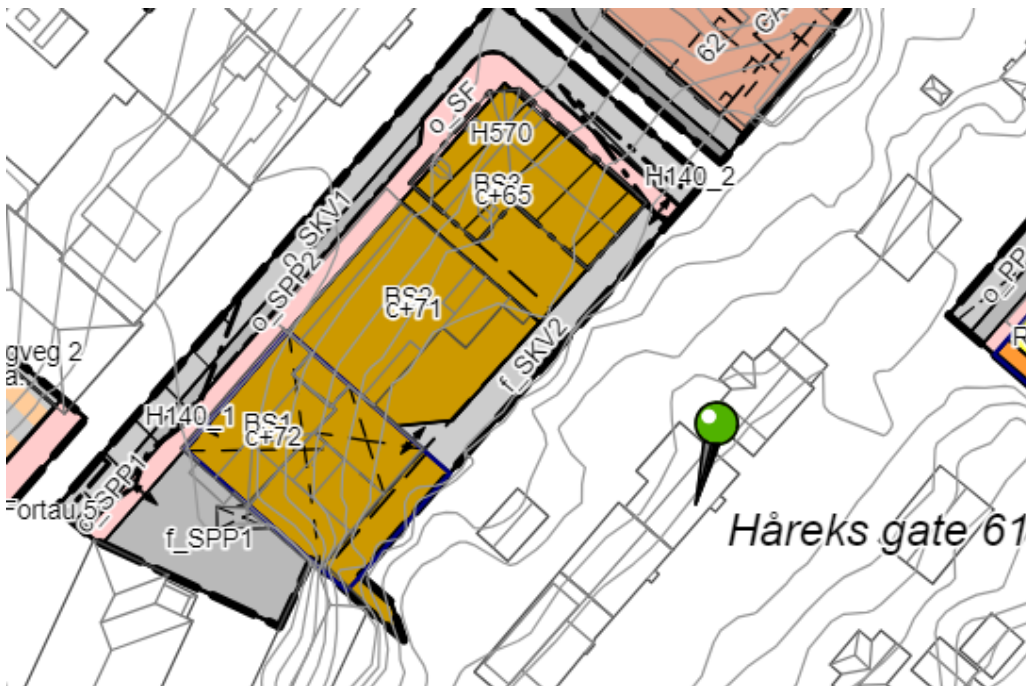
Figur 6: Utsnitt fra kommuneplanens arealdel. Planområdet er antydnet med rød sirkel. Kilde: Narvik kommune.

Planområdet ligger i hensynssone H810- Felles planlegging.

I og med at bebyggelsen i Dronningens gate nylig er regulert, vurderes det ikke som nødvendig å regulere hele kvartalet. Kommunen har bedt om at eiendommene gnr./bnr. 40/168 og 40/169 tas med i reguleringen. Eksisterende bebyggelse på 40/168 og 40/169 tenkes i utgangspunktet å bli regulert i sin nåværende høyde. Kommunen ber om at gesimshøyde vurderes i planprosessen.

6.1 Tilgrensede reguleringsplaner

Planområdet grenser til Detaljregulering for Dronningens gate 56-60, planID2016002.



Figur 7: Tilgrensende reguleringsplan. Kilde: Narvik kommune.

7. Tiltakets virkning på, og tilpasning til omgivelsene

Det vurderes at planendring vil kunne ha konsekvenser for følgende:

- Planlagt bebyggelsen vil kunne få konsekvenser for utsikt for bakenforliggende bebyggelse.
- Tiltaket vil kunne gi endrede sol-/skyggeforhold for omkringliggende bebyggelse.
- Støy kan øke som følge av trafikk til og fra planområdet.

Adkomst, trafikksikkerhet, parkering, påvirkning på landskapet, avfallsløsning mm er aktuelle tema som kan være relevant å vurdere for hele kvartalet, samt kvartalets samlede belastning på området rundt.

8. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Det er på nåværende tidspunkt ikke identifisert noen private, kommunale, regionale eller statlige interesser som blir berørt av planinitiativet.

9. Medvirkningsprosesser

Arbeidet legges opp med utgangspunkt i plan- og bygningslovens krav til informasjon og medvirkning.

- Varsel om oppstart.
- Annonsering i avis og brev til berørte parter.

- Kunngjøring på kommunens nettside.
- Offentlig ettersyn av planforslaget.

10. Temaer som skal avklares i planbeskrivelsen

I henhold til plan- og bygningsloven § 4-2 skal det utarbeides planbeskrivelse i forbindelse med planforslaget. Planbeskrivelsen vil beskrive planens formål, hovedinnhold og virkninger, samt planens forhold til rammer og retningslinjer som gjelder for området, i tråd med lovens krav.

Følgende tema vurderes som særskilt relevante:

Planfaglig tema	Forslagsstillers vurdering/kommentar
Barn og unges interesser	Det redegjøres for forholdet til barn og unges interesser, samt krav i kommuneplanens arealdel i forhold til lek.
Parkering	Det redegjøres for parkeringsløsninger og ev. avvik fra krav i kommuneplanens arealdel.
VAO	Det utarbeides VAO-plan for tiltaket.
Støy	Det utarbeides støyrapport som dokumenterer støy på fasade og uteoppholdsareal.
Områdestabilitet	Planområdet ligger under marin grense, og det vil være behov for å dokumentere områdestabiliteten.
Luftforurensning/støv	Det redegjøres for luftforurensning/støv i planbeskrivelse.
Naturfarer	Del av planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for jord- og flomskred, og det vil være behov for å redegjøre for forholdet.
Sol- og skyggevurdering	Det utarbeides sol-/skyggeanalyser som viser tiltakets konsekvenser som følge av tiltaket sett i forhold til gjeldende regulering.
Trafikk	Det redegjøres for trafikk til og fra planområdet.
Synlighetsvurdering/landskap	Synlighetsvurdering/landskapsanalyse utarbeides for å synliggjøre nær- og fjernvirkninger av tiltaket.

11. Ivaretagelse av samfunnssikkerhet

Det utarbeides ROS-analyse i forbindelse med planarbeidet.

12. Vurdering etter forskrift om konsekvensutredning

Jf. forskrift om konsekvensutredninger § 6, § 7 og § 8.

12.1 Planer som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding

Det følger av § 6 i forskrift om konsekvensutredninger (01.07.17) at følgende planer alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding:

a)	kommuneplanens arealdel etter § 11-5, regionale planer etter Pbl § 8-1, kommunedelplaner etter § 11-1, og områdereguleringer etter § 12-2 når planen fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II.
Vurdering	Ikke relevant.
b)	reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen
Vurdering	Ikke relevant
c)	tiltak i vedlegg I som behandles etter andre lover enn plan- og bygningsloven
Vurdering	Ikke relevant.

Da reguleringsplanen ikke fanges opp av § 6 i forskrift om konsekvensutredninger, utløses ikke automatisk KU-plikt.

13. Planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutredes, men ikke ha melding

Det følger av § 7 i forskrift om konsekvensutredninger (01.07.17) at følgende tiltak og planer etter andre lover skal alltid konsekvensutredes, men ikke ha melding:

a)	tiltak i vedlegg II som behandles etter energi-, vannressurs- eller vassdragsreguleringsloven
Vurdering	Ikke relevant.
b)	planer og programmer etter andre lover som fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II og som vedtas av et departement.
Vurdering	Ikke relevant.

Reguleringsplanen fanges ikke opp av § 7, og utløser ikke automatisk KU-plikt.

13.1 Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn

Det følger av § 8 i forskrift om konsekvensutredninger (01.07.17) at følgende planer og tiltak skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger etter § 10, men ikke ha planprogram eller melding:

a)	reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er
----	--

	i samsvar med denne tidligere planen
Vurdering	Ikke relevant.
b)	tiltak i vedlegg II som behandles etter en annen lov enn plan- og bygningsloven.
Vurdering	Ikke relevant.

Reguleringsplanen fanges ikke opp av § 8 og følgelig er det ikke behov for å vurdere forholdet til kriteriene i § 10.

13.2 Vurdering av vesentlige virkninger for miljø og samfunn

Det følger av § 9 at forslagsstiller skal legge frem opplysninger før oppstartsmøte jfr. plan- og bygningslovens § 12-8, som grunnlag for ansvarlig myndighets vurdering etter § 11 eller § 12.

For tiltak etter andre lover skal opplysningene foreligge senest ved søknad om tillatelse.

Basert på kjent kunnskap skal det gis en kortfattet beskrivelse av:

a)	planen eller tiltaket, tiltakets fysiske egenskaper og lokalisering og eventuelle rivningsarbeider
Vurdering	Se kap. 5.
b)	miljøverdier som antas å bli vesentlig berørt og som krever særskilte hensyn
Vurdering	Ingen kjente.
c)	planens eller tiltakets forventede vesentlige virkninger som følge av reststoffer, utslipp og produksjon av avfall
Vurdering	Ikke relevant mtp reststoffer og utslipp. Forholdet til avfall følges opp i tråd med gjeldende regelverk. Det samme gjelder i forhold til støy.
d)	forventede vesentlige virkninger som kan følge av bruken av naturressurser.
Vurdering	Ikke relevant.

13.3 Oppsummering

Planarbeidet fanges hverken opp av § 6 eller § 7 i forskrift om konsekvensutredninger, og utløser dermed ikke automatisk utredningsplikt.

Planarbeidet fanges ikke opp av § 8, og følgelig er det ikke behov for å vurdere tiltaket iht. § 10.

Dette innebærer at reguleringsarbeidet ikke utløser KU-plikt etter forskrift om konsekvensutredninger, og at reguleringsplanarbeidet gjennomføres som en ordinær prosess.