

NARVIK  
KOMMUNE

Plan og byggesak  
AVD

## Saksframlegg

Arkivsak: 16/3524  
Dokumentnr: 36  
Arkivkode: GBR-40/163, PLANID-2016002, K2-L12, GBR-40/164, GBR-40/165  
Saksbeh: Birkeland, Bertil A

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
022/18	Komite for plan og næring	06.12.2018
132/18	Bystyret	20.12.2018

### **Detaljregulering Dronningens gate 56-60 - 2. gangs behandling med merknadsbehandling.**

---

Jeg viser til merknadene og vil foreslå følgende

Følgende merknader er behandlet:

Statens vegvesen

1. Tas til følge.
2. Tas til følge

Bane NOR

3. Tas til orientering.

Narvik kommune ved Vei og park

4. Tas til orientering.
5. Tas til følge.
6. Tas til etterretning.
7. Tas til følge.
8. Tas til følge.
9. Tas delvis til følge.
10. Tas til følge.
11. Tas til orientering.
12. Tas til følge.
13. Tas til følge.

Nordland fylkeskommune

14. Tas ikke til følge.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar Narvik Bystyre omsøkte reguleringsplan for Dronningens gate 56-60, bestående av planbeskrivelse, datert 11.11.2016 og revidert 19.09.2017; vedlegg til planbeskrivelse datert 23.11.18; planbestemmelser, datert 31.10.2016 og revidert 23.11.2018; plankart, datert 31.10.2016 og revidert 23.11.2018.

### **Møtebehandling fra Komite for plan og næring 06.12.2018**

#### **PLAN - behandling:**

Saksordfører: Trine Remman

Trine Remman, H fremmet følgende forslag pva Høyre og MDG:

Setningen "Sykkelparkering skal etableres under tak" tilføyes til §3 Fellesbestemmelser punkt 3.2. Ordlyden i punkt 3.2 blir da som følger:

Bil- og sykkesparkering etableres iht. krav i Kommuneplanens arealdel. Sykkelparkering skal etableres under tak.

Votering:

Rådmannens forslag - enstemmig vedtatt

Trine Remmans forslag - enstemmig vedtatt

#### **PLAN-022/18 vedtak:**

Følgende merknader er behandlet:

##### Statens vegvesen

1. Tas til følge.
2. Tas til følge

##### Bane NOR

3. Tas til orientering.

##### Narvik kommune ved Vei og park

4. Tas til orientering.
5. Tas til følge.
6. Tas til etterretning.
7. Tas til følge.
8. Tas til følge.
9. Tas delvis til følge.
10. Tas til følge.
11. Tas til orientering.
12. Tas til følge.
13. Tas til følge.

##### Nordland fylkeskommune

14. Tas ikke til følge.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar Narvik Bystyre omsøkte reguleringsplan for Dronningens gate 56-60, bestående av planbeskrivelse, datert 11.11.2016 og revidert 19.09.2017; vedlegg til planbeskrivelse datert 23.11.18; planbestemmelser, datert 31.10.2016 og revidert 23.11.2018; plankart, datert 31.10.2016 og revidert 23.11.2018.

§3 Fellesbestemmelser punkt 3.2

Bil- og sykkesparkering etableres iht. krav i Kommuneplanens arealdel. Sykkelparkering skal etableres under tak.

### **Møtebehandling fra Bystyret 20.12.2018**

#### **BYST - behandling:**

Votering:

Komiteens innstilling enstemmig vedtatt.

#### **BYST-132/18 vedtak:**

Følgende merknader er behandlet:

##### Statens vegvesen

1. Tas til følge.
2. Tas til følge

##### Bane NOR

3. Tas til orientering.

##### Narvik kommune ved Vei og park

4. Tas til orientering.
5. Tas til følge.
6. Tas til etterretning.
7. Tas til følge.
8. Tas til følge.
9. Tas delvis til følge.
10. Tas til følge.
11. Tas til orientering.
12. Tas til følge.
13. Tas til følge.

##### Nordland fylkeskommune

14. Tas ikke til følge.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar Narvik Bystyre omsøkte reguleringsplan for Dronningens gate 56-60, bestående av planbeskrivelse, datert 11.11.2016 og revidert 19.09.2017; vedlegg til planbeskrivelse datert 23.11.18; planbestemmelser, datert 31.10.2016 og revidert 23.11.2018; plankart, datert 31.10.2016 og revidert 23.11.2018.

§3 Fellesbestemmelser punkt 3.2

Bil- og sykkesparkering etableres iht. krav i Kommuneplanens arealdel. Sykkelparkering skal etableres under tak.

Lars Skjønnås

Saken oversendes Komite for plan og næring for behandling.

Ordføreren i Narvik, 28. november 2018

Rune Edvardsen

## **SAKSUTREDNING :**

### **Innledning.**

Fra Multiconsult AS er det på vegne av forslagstiller Narvik Eiendom AS ved Thomas Nystad mottatt forslag til detaljregulering Dronningens gate 56-60. Arkitekt for prosjektet er Jim Myrstad AS. Plankartene er datert 31.10.2016, planbestemmelser er datert 31.10.2016, revidert dato 19.09.2019, og detaljreguleringsplan etter plan- og bygningsloven (pbl) § 12-3. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for nytt bygg med sentrumsformål, samt boliger.

Direkte berørte grunneiere, naboer og overordna myndigheter ble tilskrevet i brev datert 03.08.2016 med høringsfrist 02.09.2016. Invitasjon til medvirkning i planarbeidet er overholdt. Reguleringsplanen var ute til offentlig ettersyn i perioden 20.10.2017 – 01.12.2017.

I forbindelse med merknadsbehandlingen av planforslaget har tiltakshaver foreslått endringer i reguleringsbestemmelser. Endringene ble lagt ut på begrenset høring 04.09.18 med frist for merknader 24.09.18. Endringene anses å være en nødvendig konsekvens av at overordnet planverk som ble benyttet som grunnlag for planforslaget er endret fra «Kommunedelplan for Narvik» til «Kommuneplanens arealdel».

### **Faktadel.**

Planforslaget omfatter gbnr. 40/163, 40/164, 40/165 og om lag 2,9 daa av 40/162. De to øverste etasjene (5. og 6. etasje) vil være tilbaketrukket. Planen legger opp til oppføring av en ekstra etasje i Dronningens gate 58 (gbnr. 40/164), hvor det legges opp til 3 større leiligheter. Planen tilrettelegger for videreføring av dagens bruk av Dronningens gate 60 (gbnr. 40/165).

Kommunedelplan for Narvikhalvøya (KDP), vedtatt 13.10.2011, gir føringer hvor planområdet er avsatt til sentrumsformål og underlagt hensynssonen H810-1 *Krav om felles planlegging*. Kommuneplanens arealdel (KPA), vedtatt 02.02.2017, viderefører formålene. Planforslaget samstemmer i hovedsak med overordnet planverk og vurderes til ikke å utløse krav om konsekvensutredning (KU) jf. gjeldende forskrift.

I *Temaplan Kulturminnevern* (2011) foreslås Dronningens gate 60 *Metodistkirka* regulert til *hensynssone bevaring av fasader*. Området er foreløpig ikke detaljregulert.

**For nærmere redegjørelse vises til planbeskrivelse, planbestemmelser og plankart.**

### **Økonomi.**

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

### **Merknadsbehandling offentlig ettersyn.**

Saksfremlegget til 2.gangsbehandling omhandler offentlig ettersyn, begrenset høring, innkomne merknader/innsigelser, rådmannens kommentar og videre behandling. Planforslaget ble i utgangspunktet utarbeidet jf. føringer gitt i KDP. KDP er pr. 02.02.2017 tatt inn i KPA og planforslaget skal utarbeides etter føringer gitt i denne planen, jf. Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn 20.10.2017 med frist 01.12.2017. Det kom inn totalt 4 merknader:

1. **Statens Vegvesen**
2. Det er ikke stilt krav om sykkelparkering. Anbefaler at det legges inn rekkefølgebestemmelse

for opparbeidelse av sykkelparkering, gjerne under tak.

2. Atkomstene er ikke vist med frisisiktsoner. Vi anbefaler at dette tegnes inn i plankartet og at det legges bestemmelser om riktig utforming av atkomstene.

### **Rådmannens kommentar**

1. Tas til følge. Ivaretas gjennom fellesbestemmelsene.
2. Tas til følge. Ivaretas i plankart og bestemmelsene.

### 1. **Bane NOR**

Planen berører ikke jernbaneinteresser, avsender har ingen merknader til planforslaget.

### **Rådmannens kommentar**

Tas til orientering.

### 2. **Narvik kommune v/Veg og park**

Veg og park leser planen dithen at felles privat parkeringsanlegg SPA skal ha atkomst fra Dronningens gate, men en egen parkeringsetasje i gbnr. 40/163 skal ha atkomst via felles privat atkomst fra Kinobakken. Vi har følgende merknader jf. forslag til reguleringsbestemmelsene:

1. Under bokstav m) heter det at renovasjon løses som dunksystem i bakgård. Veg og park har ingen motforestillinger, selv om vi på generelt grunnlag anbefaler nedgravde løsninger à la Molok eller tilsvarende. Vi er kjent med at det kan være utfordrende å komme inn i bakgården med lange kjøretøy som følge av parkeringen på motsatt side av Kinobakken. Vi er åpne for å justere parkeringsreguleringen for å imøtekomme en løsning.
2. Materialvalg og fysisk utforming skal være i tråd med kommunens estetiske retningslinjer og veileder for universell utforming.

#### 5.3 Fortau (o\_SF)

3. Det skal sendes inn søknad om etablering av avkjørsel over fortauet langs Dronningens gate til parkeringsanlegg, SPA. Søknaden skal vise plassering og inneholde målsatte profiler som viser at avkjørselen er iht. regelverket, herunder Forskrift om alminnelige regler om bygging og vedlikehold av avkjørsler fra offentlig veg. Det skal fremgå hvordan siktforholdene tenkes ivaretatt, *særlig overfor trafikantene på fortauet*.
4. SPP skal angis som f\_SPP for å klargjøre ansvarsforholdene.
5. Avkjørsel fra Dronningens gate til f\_SPP skal ha en maksimal bredde på 5 meter.
6. Parkeringsplassen skal avgrensnes fysisk fra fortauet med gjerde eller pullerter.

#### 5.4 Parkeringsplasser (SPP)

7. Plankartet bør angi parkeringsplasser langs Dronningens gate som o\_SPP.
8. En avkjørsel til SPA må nødvendigvis gå på bekostning av offentlige parkeringsplasser langs Dronningens gate, hvorav den ene utenfor nr. 56 er reservert bevegelsehemmede. Ved å avgrense atkomsten til f\_SPP jf. pkt. 5.3.3, oppstår det nye parkeringsplasser langs gata på begge sider av avkjørselen. Skilting og oppmerking av parkeringsplasser og gangfelt planlegges og utføres av byggherre, i samråd med Veg og park.
9. Rekkefølgebestemmelsene skal inneholde punkter som sikrer at etablering av fortausarealer, fysisk avgrensning, skilting og lignende skal opparbeides før det gis ferdigattest.
10. Det skal fremgå at det er utbygger sitt ansvar å gjennomføre/opparbeide iht. bestemmelsene.

### Rådmannens kommentar

1. Tas til orientering. Renovasjon løses som dunksystem i bakgården.
2. Tas til følge, jf. KPA og Formingsveileder for Narvik kommune.
3. Tas til etterretning. Ivaretas i byggesaken.
4. Tas til følge. Plankart er revidert, ivaretatt i bestemmelsene.
5. Tas til følge. Ivaretatt i bestemmelsen.
6. Tas delvis til følge. Nye parkeringsplasser tilrettelegges med fysisk avgrensning og skilting.
7. Tas til følge. Ivaretatt i plankart og bestemmelser.
8. Tas til orientering.
9. Tas til følge. Ivaretas i bestemmelsene.
10. Tas til følge. Ivaretas av bestemmelsene.

### 1. Nordland fylkeskommune

I planforslaget tilrettelegges det for etablering av et nytt bygg i 6 etasjer i Dronningens gate 56, en ekstra etasje (sjette) i Dronningens gate 58 samt etablering av takterrasse med gjerde i høyde 1,2 meter og heishus på begge bygg. Det tilrettelegges også for balkonger som krager 2 meter utenfor bygningsmassen bl.a. mot Dronningens gate, noe som vil ha betydning for opplevelsen av byggelinjen.

I denne saken er det fylkeskommunes vurdering at tilrettelegging for en ekstra etasje i Dronningens gate 58 og etablering av et nytt bygg i 6 etasjer i Dronningens gate 56, med ytterligere tiltak på tak som øker byggehøyden, ikke i uakseptabel grad går ut over områdetets kulturmiljøverdier.

Om balkonger inngår følgende bestemmelse i kommunedelplan for Narvikhalvøya (§ 3.1): *Innenfor hensynssonen kulturmiljø for sentrum tillates balkonger kun der dette ikke er i strid med vernehensyn.*

Etter fylkeskommunes vurdering vil planforslagets tilrettelegging for utkragede balkonger ut mot Dronningens gate få negative konsekvenser for byggelinjen og gateløpets stramme uttrykk. I tillegg er det stor sannsynlighet for at tilrettelegging for balkonger vil medføre presedenseffekter. Fylkeskommunen vil i tråd med dette *fraråde* at det tilrettelegges for utkragede balkonger i planforslaget.

### Rådmannens kommentar

Tas ikke til følge. Kommenteres i rådmannens vurdering.

### **Merknadsbehandling begrenset høring.**

Endring av plankart og bestemmelser ble lagt ut på begrenset høring 04.09.18, med merknadsfrist 24.09.18. For plankartet bestod endringene i at friskitssoner skulle inntegnes i den hensikt å rydde opp i karttekniske mangler. Endringene av bestemmelsene §§ 3, 4, 5, 8 og 10 er gjort for å etterkomme krav i gjeldende overordnet plan.

**For detaljert beskrivelse av endringene vises det til vedlagte brev vedr. begrenset høring datert 04.09.18., samt vedlegg til planbeskrivelse datert 23.11.18.**

I høringsperioden for begrenset høring kom det inn 1 uttalelse/merknader fra Narvik kommune ved Vei og park:

1. Felles parkeringsareal f\_SPP er merket med kun SPP i kartet.
2. Planene åpner for høyere utnyttelse og dermed økt trafikk i avkjørslene. Avkjørsel fra Kinobakken har ikke en ideell kurvatur og gir ikke optimal sikt overfor trafikanter på fortauet ved utkjøring fra bakgården. Vi er skeptiske til at ÅDT skal øke i avkjørselen uten at tiltakshaver gjør tiltak som forbedrer fremkommelighet og sikkerhet for de myke trafikantene.

### Rådmannens kommentar

1. Tas til følge. Ivaretas i plankart.
2. Tas til orientering. Antallet kjøretøy har ikke økt siden planen var på høring. KPA's krav til antall parkeringsplasser er lavere sammenlignet med KDP.

### **Rådmannens vurdering.**

#### Landskapsanalyse, byggehøyde, utnyttelsesgrad

Det vises til rådmannens vurdering i sak 023/17 i forbindelse med utlegging til offentlig ettersyn av reguleringsforslaget. Ut fra en samlet vurdering anbefalte rådmannen at planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn.

Planforslaget tilrettela i utgangspunktet for opptil 20 leiligheter i ulik størrelsesorden i Dronningens gate 56 og 3 store leiligheter i Dronningens gate 58. I forbindelse med utlegging til offentlig ettersyn av reguleringsforslaget viser rådmannen til at det er etablert bestemmelser om at 5. etasje skal være inntrukket minimum 2 meter og 6. etasje minimum 1 meter fra Dronningens gate. Det tillates etablert takterrasser på begge byggene. I landskapsanalysen anbefales det at Dronningens gate 58 også er inntrukket fra Metodistkirken, slik at overgangen mellom de to byggene ikke blir så hard. Dette er sikret gjennom hensynssone «Bevaring kulturmiljø» i plankart og planbestemmelsene.

Flere endringer ble lagt ut på begrenset høring. Endringene som er gjort vil i praksis gi forslagsstiller full fleksibilitet mht. formål for 3. – 6. etasje. Når det gjelder formål for 1. og 2. etasje så kan det her ikke etableres boliger.

Rådmannen finner at endringene i hovedsak vil imøtekomme innkomne merknader, samt gi forslagstiller en mer fleksibel reguleringsplan med større frihet ved utbygging. Det vil etter rådmannens vurdering være en balanse mellom en fleksibel plan for utbygger og forutsigbarhet for omgivelsene.

Det er ikke kommet inn merknader vedrørende byggets høyde under offentlig ettersyn.

Utnyttelsesgrad og kotehøyde for området BS1 er satt til 85 % og c+ 72, BS2 til 90 % og c+ 71 og BS3 til 87 % og c+ 65. I tillegg, for BS1, tillates trapp og tekniske installasjoner etablert på tak. Dette påbygget kan overstige gesimshøyde med maksimalt 3 meter. Tilsvarende gjelder for heishus, men her tillates at dette kan overstige gesimshøyde med maksimalt 4 meter. Tillatte byggevolum for disse installasjonene er maks 30 m<sup>2</sup>. Høyden på bygget vil påvirke omkringliggende bebyggelse i større grad enn det gjør i dag, både i forhold til sol/skygge og utsikt. Nordland fylkeskommune kommenterer at byggehøyden ikke i uakseptabel grad går utover området kulturmiljøer.

Bestemmelsene åpner for takterrasse på taket for BS1. Det er satt krav til høyde på gjerde rundt terrassen, hvor rådmannen forutsetter at det har en åpen og transparent karakter. Rådmannen registrerer at makshøyde og størrelse for heishus, trapperom og tekniske installasjoner er sikret gjennom planbestemmelsene.

Nordland fylkeskommune fraråder at det tilrettelegges for utkragede balkonger i planforslaget. Fylkeskommunen har merknader mht. dette, blant annet med henvisning til bestemmelsene for KDP. Om balkonger inngår følgende bestemmelse i KPA (Kap. 7, pkt. 7.3 *Boligformål*): *Ved oppføring av balkonger skal lysforhold for boliger og estetiske hensyn til fasader vektlegges.* Videre vurderer fylkeskommunen det dithen at utkragede balkonger ut mot Dronningens gate får negative konsekvenser for byggelinjen og gateløpets stramme uttrykk. Det trekkes fram at en slik tilrettelegging for balkonger vil medføre presedenseffekter.

Konsulenten opplyser at en rekke eiendommer (Dronningens gate 30, 34-42, 41, 49 og 58) innenfor samme vegadresse har utkragede balkonger. På bakgrunn av dette finner rådmannen at det eksisterer en presedens for utkragede balkonger pr. i dag i Dronningens gate. Rådmannen mener at eksisterende praksis mht. utkragede balkonger må kunne karakteriseres som retningsgivende for planforslaget.

### Barn og unge

Vedrørende minsteuteoppgoalsareal og lekeplass ved inngang/takterrasse er det krevende å tilfredsstillende samtlige krav i KPA for området om det etableres boliger. KPA gir føringer mht. kvalitetskrav og plassering av lekeplasser. Det skal etableres lekeplass på egen grunn ved inngang på minimum 100 m<sup>2</sup> i bakgården, samt minimum 50 m<sup>2</sup> på taket. Denne skal tilrettelegges for både små og større barn. Lekeplass ved inngang tillates etablert på lokk på bakside i høyde med bakenforliggende terreng. Når det gjelder avstandskrav for "nærlekeplass" så er avstanden til lekeplass/friområde i Håreks gate ca. 150 m. Videre er "strøkslekeplass" hensyntatt med en avstand på ≤500 meter til Skarpen barnehage. Rådmannen finner at krav til lekeplasser er tilfredsstillende og ivaretas gjennom bestemmelsene.

### Støy

Det foreligger ikke støyberegninger hvor Dronningens gate og Kinobakken er medtatt. Støy fra disse gatene er derfor ikke kartlagt. Man har valgt å ta utgangspunkt i Statens Vegvesen støyutredninger for E6, som viser at planområdet ligger utenfor gul støysone. På tross av dette kan det grunnet tilgrensende lokalveger forekomme lydnivåer over grenseverdi angitt i *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging* (T-1442/2016). Som avbøtende tiltak er bestemmelse etablert som gir føringer for vinduer med forbedret lydklasse. Videre er det etablert bestemmelser om at alle beboere skal ha tilgang til uteoppholdsareal på stille side som tilfredsstiller kravene i T-1442/2016.

### Trafikale forhold

Det er registrert to ulykker uten alvorlig personskade i krysset Dronningens gate/Kinobakken i følge Nasjonal vegdatabank (NVDB). Dronningens gate har fartsgrense på 30 km/t og moderat til høy trafikkmengde. Ny bebyggelse vil gi økt biltrafikk til og fra eiendommen.

Parkering ivaretas ved parkeringsetasje i plan 2 med innkjøring fra sør. I tillegg legges det til rette for parkering under bakkenivå, med innkjøring fra Dronningens gate. Det er etablert rekkefølgebestemmelse som ivaretar opparbeidelse av parkeringsplasser jf. KPA.

### Naturmangfoldloven (nml) § 7

I saker som berører naturmangfold skal det i henhold til naturmangfoldloven (nml.) § 7 foretas vurderinger og vektlegging av nml. §§ 8 til 12. Det er ikke registrert noen verdifulle arter, områder med særskilt miljøstatus eller registrert forekomster av biologisk mangfold. Utbygging skjer i et område hvor det ikke er kjente registreringer, og ut i fra konkret vurdering av terreng i dagen også 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. Rådmannen har vurdert planforslaget i lys av kunnskapsgrunnlaget og prinsippene i §§ 8 til 12 i nml. Disse anses å stå rimelig i forhold til omfanget av planforslaget.

### **Konklusjon.**

Rådmannen vurderer planforslaget å være tilstrekkelig redegjort for mht. konsekvenser for området og berørte parter. Rådmannen anbefaler bystyret å vedta planforslaget med de endringer som er gjort under ordinær merknadsbehandling samt de endringer som er gjort etter begrenset høring.

### **Innstilling.**

Følgende merknader er behandlet

#### Statens vegvesen

1. Tas til følge.
2. Tas til følge

### Bane NOR



1. Tas til orientering.

Narvik kommune ved Vei og park

2. Tas til orientering.
3. Tas til følge.
4. Tas til etterretning.
5. Tas til følge.
6. Tas til følge.
7. Tas delvis til følge.
8. Tas til følge.
9. Tas til orientering.
10. Tas til følge.
11. Tas til følge.

Nordland fylkeskommune

12. Tas ikke til følge.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar Narvik Bystyre omsøkte reguleringsplan for Dronningens gate 56-60, bestående av planbeskrivelse, datert 11.11.2016 og revidert 19.09.2017; vedlegg til planbeskrivelse datert 23.11.18; planbestemmelser, datert 31.10.2016 og revidert 23.11.2018; plankart, datert 31.10.2016 og revidert 23.11.2018.

**Dokumentliste:**

**Vedlegg:**

Reguleringsbestemmelser revisjon 06  
Reguleringsbestemmelser revisjon 06  
Plankart over grunnen revisjon 3 221118  
Planbeskrivelse revisjon 02  
Notat til politisk behandling