
Planbeskrivelse

DETALJREGULERING

Dronningens gate 56-60

Narvik Eiendom AS

OPPDRAK

Detaljregulering Dronningens gate 56-60

Plan-ID 2016002

EMNE

Planbeskrivelse

DOKUMENTKODE

713498-PLAN-RAP-001

Vedtatt 20.12.2018

Multiconsult



NARVIK KOMMUNE

Med unntak av de rettigheter oppdragsgiver har i henhold til avtalen med Multiconsult AS, tilhører alle rettigheter til dette dokument Multiconsult. Innholdet – eller deler av det – må ikke benyttes til andre formål eller av andre enn forutsatt i avtalen. Multiconsult har intet ansvar hvis dokumentet benyttes i strid med forutsetningene. Dokumentet kan ikke kopieres uten tillatelse fra Multiconsult.

RAPPORT

OPPDRAG	Regulering Dronningens gate 56-60	DOKUMENTKODE	713498-PLAN-RAP-001
EMNE	Planbeskrivelse	TILGJENGELIGHET	Åpen
OPPDRAGSGIVER	Narvik Eiendom AS	OPPDRAGSLEDER	Trude Johnsen
KONTAKTPERSON	Thomas Nystad	UTARBEIDET AV	Trude Johnsen
KOORDINATER		KVALITETSSIKRING	Tom Langeid
GNR./BNR./SNR.	40/163 m.fl.	ANSVARLIG ENHET	Region Nord

002	19.09.17	Endringer etter kommunens mottakskontroll	Trude Johnsen		Trude Johnsen
001	14.07.17	Suppleringer etter felles gjennomgang med Narvik kommune, og innmåling av eiendomsgrenser	Trude Johnsen		Trude Johnsen
000	11.11.16	Planbeskrivelse	Trude Johnsen	Tom Langeid	Tom Langeid
REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV

INNHOLDSFORTEGNELSE

1	Sammendrag	5
2	Bakgrunn for planarbeidet	6
2.1	Bestemmelser om konsekvensutredninger	6
3	Planprosessen, medvirkning	6
3.1	Kunngjøring og varsling	6
3.2	Merknader og innspill	7
4	Planstatus og rammebetingelser	11
4.1	Rikspolitiske retningslinjer	11
4.2	Fylkesplan for Nordland	11
4.3	Kommunale vedtekter og retningslinjer	11
4.4	Kommunedelplan for Narvikhalvøya	11
4.4.1	Reguleringsplaner	13
5	Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	14
5.1	Beliggenhet og avgrensning av planområdet	14
5.2	Eiendomsforhold	17
5.3	Landskap og estetikk	18
5.4	Kulturminner og kulturmiljø	19
5.5	Naturverdier og naturmangfold	20
5.6	Friluftsliv, rekreasjon og lek	20
5.7	Skole og barnehage	22
5.8	Trafikale forhold	22
5.9	Teknisk infrastruktur	23
5.10	Grunnforhold	23
5.11	Støy	23
5.11.1	Støy fra vegtrafikk	23
5.11.2	Støy fra jernbane	25
5.11.3	Støy fra andre kilder	26
5.12	Grunnforurensning	26
5.13	Risiko og sårbarhet	26
6	Beskrivelse av planforslaget	29
6.1	Hovedtrekk i planforslaget	29
6.2	Planlagt arealbruk	34
6.3	Uteoppholdsarealer/lek	34
6.3.1	Uteoppholdsarealer	34
6.3.2	Lekeplasser	35
6.4	Trafikale forhold	36
6.4.1	Atkomst	36
6.4.2	Parkering	36
6.4.3	Gang og sykkel	37
6.4.4	Skoleveg	38
7	Virkninger / konsekvenser av planforslaget	39
7.1	Landskap og estetikk	39
7.2	Kulturminner og kulturmiljø	44
7.3	Naturverdier, naturressurser og naturmangfold	44
7.4	Friluftsliv og rekreasjon	45
7.5	Trafikale forhold	45
7.6	Teknisk infrastruktur	45
7.7	Forurensning	45
7.7.1	Grunnforurensning	45
7.7.2	Støy	45
7.7.3	Radon	45
7.8	Universell utforming	45
7.9	Oppsummering	46
8	Vedlegg	46

1 Sammendrag

Forslagsstiller ønsker å legge til rette for etablering av nytt bygg for sentrumsformål og bolig på eiendom gnr./bnr. 40/163 i Narvik. I kommunedelplan for Narvikhalvøya er planområdet innenfor krav om samlet regulering, og kommunen ber om at kvartalet langsmed Dronningen gate reguleres samlet. Med dette som bakgrunn omfatter planen gnr./bnr. 40/163, 40/164 og 40/165, samt del av 40/162.

Planforslaget er sendt inn til kommunen før ny kommuneplan ble vedtatt, og planforslaget er derfor i tråd med Kommunedelplan for Narvikhalvøya. I samråd med Narvik kommune er tiltaket vurdert til ikke å omfattes av Forskrift om konsekvensutredninger.

Boliger i sentrum er i samsvar med kommunens ønske om fortetting av Narvikhalvøya.

Planområdet er totalt på ca. 2,9 dekar.

Narvik Eiendom AS er forslagsstiller, Arkitekt Jim Myrstad AS er arkitekt, og Multiconsult ASA som plankonsulent har utarbeidet plandokumentene.

2 Bakgrunn for planarbeidet

Målsetting med reguleringsarbeidet er å legge til rette for riving av eksisterende bygg i Dronningens gate 56, samt oppføring av nytt bygg for sentrumsformål og bolig. Planen legger også til rette for oppføring av en ekstra etasje i Dronningens gate 58.

Tiltakshaver:

Narvik Eiendom AS

Kontaktperson: Thomas Nystad

E-post: thomas@nystad.as

Plankonsulent:

Multiconsult AS

Fagernesveien 1

8514 Narvik

Kontaktperson: Trude Johnsen, trude.johnsen@multiconsult.no

Støyvurdering er utført av rådgiver akustikk, Christer Aarnæs, og landskapsanalyse vurderinger er utført av landskapsarkitekt Anne Siri Ness.

2.1 Bestemmelser om konsekvensutredninger

Planforslaget er i samråd med Narvik kommune vurdert i henhold til plan og bygningslovens kapittel V, med tilhørende Forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven av 01.01.15.

Tiltaket er vurdert etter § 2 Planer som alltid skal behandles etter forskriften, og § 3 Planer som skal vurderes nærmere.

Narvik kommunen har konkludert med at planen ikke utløser krav om konsekvensutredning.

3 Planprosessen, medvirkning

3.1 Kunngjøring og varsling

Arbeidet med reguleringsplanen ble igangsatt sommeren 2016. Oppstartsmøte med Narvik kommune ble avholdt 26.06.16. I møtet ble det redegjort for formålet med reguleringen. Kommunen bad om at del av kvartalet ble regulert samlet, slik at det er i tråd med kravet om samlet regulering i kommunedelplanen.

Planoppstart ble varslet i lokale aviser 05.08.16, samt på kommunens hjemmeside, <http://www.narvik.kommune>.

VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGARBEID Dronningens gate 56



I henhold til Plan- og bygningslovens § 12-8

varsles oppstart av reguleringsarbeid for Dronningens gate 56, gnr/bnr 40/163 m.fl. Planområdet avgrenses av stiptet linje vist på kartutsnitt. Tiltaket er i samråd med Narvik kommune vurdert til å ikke falle inn under forskrift om konsekvensutredning. Hensikten med reguleringsarbeidet er å tilrettelegge for oppføring av kombinert bygg for næring og bolig på gnr/bnr 40/163, samt én ekstra etasje på gnr/bnr 40/164. Gjeldende område er vist som sentrumsformål i Kommunedelplan for Narvikhalvøya. Området er underlagt krav om samlet regulering. Berørte offentlige myndigheter og organisasjoner, samt grunneiere, naboer og rettighetshavere vil få egen melding.

Merknader til varsel om oppstart sendes skriftlig innen 02.09.16 til:
Multiconsult, Fagernesveien 1, 8514 Narvik
E-post: trude.johnsen@multiconsult.no

Multiconsult

Varslingsbrev ble sendt ut til grunneiere, offentlige etater og andre berørte interessenter den 03.08.16 med svarfrist 02.09.16.

3.2 Merknader og innspill

Det er mottatt 9 merknader. Merknadene er summert opp og kommentert i tabell på neste side.

Avsender/dato	Innspill/merknad	Kommentar
Dag Børge Eriksen, 29.08.16	- Tilgang til min garasje på gnr/bnr 40/167 går via økonomigate mellom Håreks gate og Dronningens gate.	- Videre tilgang ivaretas i reguleringen.
CAP 1 AS	- Vi kan ikke se å ha mottatt nabovarsel. - Vi har ingen ønske å regulere eiendommen til ytterligere innhold av næring. Tvert imot ønskes det tilrettelagt for flere boenheter i kirkeskipet. - Høy blokkbebyggelse har allerede forringet strøkets karakter, og vi er bekymret for at flere påbygg i sentrum vil forringe den særegne historiske arkitektur fra gjenoppbygging av Narvik sentrum. Vi samtykker derfor ikke til høyde på nytt bygg. - Det vil være mer tydelig dersom det angis både gesims- og mønehøyder.	- Varsel er ettersendt, og utvidet frist er gitt dersom det var ønskelig å supplere allerede mottatt merknad. - Antall boenheter vil ikke bli angitt i planen. Dersom det er ønskelig å øke antall boenheter må det som et minimum nedfelles dokumentasjonskrav i planen, om at ivaretagelse av krav til parkering og uteoppholdsarealer synliggjøres i byggesøknad. Eiendommen oppfyller pr dato ikke kravene til uteoppholdsareal og parkering. Tiltakshaver kan ikke påta seg å løse dagens og framtidig situasjon for dette i reguleringsplanarbeidet. - Tiltaket i tråd med kommuneplanen i forhold til høyde osv. Se for øvrig kap. 7.1 Landskap - Ivaretas i plandokumentene.
Kubera, 25.08.16	- Alt av tilgjengelig areal på eiendom gnr/bnr 40/162 tilhørende Kubera benyttes til trafikk- og parkeringsområde for våre leietakere. Vi ber derfor om at del av vår eiendom tas ut fra planavgrensningen. - Videre har vi ikke registrert noen form for avtale som tilsier at gammel trapp på eiendom 40/162 mot eiendom 40/163 er oppført med tillatelse. Areal Eiendom AS forlanger at trappa fjernes, og at dette markeres i reguleringsplan.	- Kommunen anbefalte i oppstartsmøte at tilgrensende areal på del av gnr/bnr 40/162 ble inkludert i planforslaget. Funksjon som parkeringsareal vil bli opprettholdt i planforslaget. - Trappen er angitt til riving i reguleringsplanen og ved riving av bygningsmassen på 40/163 vil også trappa bli revet. Adkomst til nytt bygg berører ikke gnr/bnr 40/162. Fjerning av trappa ivaretas gjennom rivetillatelse iht. Plan- og bygningsloven.
Geir-Harald Brembo, 26.08.16	- En ekstra etasje på Dronningens gate 56 vil forringe verdien av vårt nærings- og leilighetsbygg som ligger vis a vis Dronningens gate 56/Victoria bygget. - Det er ikke utarbeidet tegninger for det planlagte tiltaket. Vi antar det tas sikte på å etablere leiligheter med store glassfasader mot Dronningens gate. I sum vil dette gi våre leiligheter en verdiforringelse.	- Tiltaket er i tråd med kommuneplanen vedrørende fortetting og krav til høyde osv. Innsyn vil måtte påregnes i sentrumsbygg. - Skisser på nytt bygg/påbygg er utarbeidet etter at varsel om oppstart ble sendt ut. Detaljerte tegninger er foreløpig ikke utarbeidet, og merknad vedrørende glassfasade er således vanskelig å kommentere. Det ønskes tilrettelagt

	- Vi begrunner også vår protest i at andre huseiere i sentrum har store problemer med å oppfylle krav om uteareal og parkering. Kommunen bør i stedet for å godkjenne reguleringer, endre bestemmelsene vedr. parkering og utearealer, samt utarbeide en reguleringsplan for sentrumskvartalet.	både for leiligheter og utvidede lokaler for hotellet (for eksempel møterom). - Tas til orientering. Følges ikke opp i planarbeidet.
Sametinget, 24.08.16	- Sametinget har ingen merknader til planarbeidet. - Det bes om at reguleringsbestemmelser vedrørende generell aktsomhetsplikt ivaretas i planforslaget.	- Tas til orientering. - Tas til følge. Ivaretas i reguleringsbestemmelsene.
Avinor	- Tiltaket er ikke berørt av byggerestriksjoner for flynavigasjonssystemet og planlagt bebyggelse vil ikke komme i konflikt med høyderestriksjonsflate for flyplassen. - Planområdet er ikke berørt av flystøysoner.	- Tas til orientering. - Tas til orientering.
Statens Vegvesen,	- Det er viktig at følgende tema belyses; trafikale forhold for gående, syklende og kjørende, bruk av kollektivtransport, universell utforming og støy.	- Følges opp i planarbeidet.
Nordland fylkeskommune, 06.09.16	- Det bes om at målene i Fylkesplan for Nordland, kapittel 8 ivaretas i planarbeidet. - Det bør tas hensyn til fremtidig klimaendringer i planlegging og utbygging, spesielt i forhold til plassering og dimensjonering av infrastruktur. Det skal legges vekt på sårbarhet for klimaendringer i kommunens ROS-analyser. - Det skal planlegges for å tilrettelegge for alle grupper. - Alternative energikilder bør alltid vurderes. - Hensynet til barn og unge må ivaretas i planleggingen med tanke på sikker skolevei og utearealet. - Ny bebyggelse og rom mellom bebyggelse må vise hensyn til de estetiske forhold jfr. Plan og bygningsloven. - Planprosessen må legge opp til medvirkning. - Dronningens gate 60, Metodistkirken, er et bygg som	- Tas til orientering. - Tas til orientering. - Tas til orientering. - Tas til orientering. - Tas til orientering. - Tas til orientering. - Innspill til bestemmelser vedrørende Dronningens gate 60 følges delvis opp i planarbeidet. Relevante bestemmelser fra kommunedelplanen for Dronningens gate 60 er videreført i reguleringsplanens bestemmelser.

	iht. Temaplan for kulturminnevern skal vernes gjennom reguleringsplan, og bestemmelser for bygget må utformes på en måte som ivaretar hensynet til kulturminnet. Bestemmelsene i kommunedelplanen bør videreføres. I tillegg bør det presiseres at bygget ikke kan rives.	
--	--	--

4 Planstatus og rammebetingelser

4.1 Rikspolitiske retningslinjer

Narvik kommune vurderer følgende rikspolitiske retningslinjer som relevante:

- Statlige retningslinjer for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging.
- Rundskriv T-2/08, rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging.
- Rundskriv T-1442 behandling av støy i arealplanlegging.
- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen, T-1520/2012.

I planarbeidet er ovennevnte lagt til grunn.

4.2 Fylkesplan for Nordland

Arealpolitiske retningslinjer er gitt i kapittel 8 i Fylkesplanen for Nordland 2013-2025 og danner grunnlaget for fylkeskommunens politikk for arealforvaltning.

Hovedmålet for arealforvaltningen i Nordland er som følger:

Arealforvaltningen i Nordland skal være bærekraftig og gi forutsigbare rammer for næringslivet og befolkningen. Forvaltningen skal skje på grunnlag av kunnskap og oppdaterte kommuneplaner.

I og med at planarbeidet er i tråd med overordnede kommunale planer, legges det til grunn at føringer i fylkesplanen også er ivarettatt.

4.3 Kommunale vedtekter og retningslinjer

Narvik kommune vurderer følgende kommunale vedtekter og retningslinjer som relevante:

- Energi- og klimaplan vedtatt 25.09.09
- Vedtekter for parkering og uteoppholdsareal
- Forskrift om innsamling av husholdningsavfall

I planarbeidet er ovennevnte lagt til grunn.

4.4 Kommunedelplan for Narvikhalvøya

Planarbeidet forholder seg til Kommuneplan for Narvikhalvøya da denne er gjeldende ved oppstart av planarbeidet. Forslag til ny kommuneplan er ikke vedtatt ved innsendelse av planforslaget.

Planområdet er i Kommunedelplan for Narvikhalvøya, vedtatt 13.10.2011, avsatt til sentrumsformål. Området som tenkes regulert er underlagt følgende hensynssoner;

- Fortettingsområder i sentrum H810-1 Oscarsborg
 - §8.4 Krav til samlet planlegging
 - For fortettingsområde i Narvik sentrum skal det for hvert kvartalsområde utarbeides reguleringsplan.

- *Omregulering og nybygg skal gi flere boliger og en mer effektiv arealutnyttelse enn ved eksisterende situasjon.*
 - *Ved regulering skal det foreligge landskapsanalyse som gjør rede for konsekvenser for landskapsbilde og byggehøyder.*
 - *I hovedsak kan bebyggelsen oppføres i inntil 4 etasjer, pluss ev. underetasjer, vurdert ut fra konsekvenser for nære omgivelser og landskapsbilde. Nærmere begrunnelse gis ved regulering. Der forholdene tilsier det kan det ved regulering vurderes 1 eller 2 tilbaketrunkne etasjer i tillegg til angitt høyde.*
 - *Sefrak-registrerte og andre bygninger og anlegg med mulig kulturhistorisk interesse skal vurderes særskilt ved regulering.*
 - *Ved regulering kan det legges til rette for trinnvis utbygging, ved at deler av eksisterende bebyggelse opprettholdes inntil videre, men reguleringsplanen skal opplyse om hvordan området på sikt kan fortettes.*
 - *Områdene skal gis høy utnytting. Grad av utnytting vurderes nærmere ved regulering.*
 - *Markparkering tillates ikke. Parkeringsvedtektene skal følges.*
- **Område for bevaring av kulturmiljø og kulturminner, H570**
 - §2.5 Kulturminnevern
 - *Kulturminner skal tas vare på i byutviklingen. Målet for vern er å bevare det opprinnelige både som autentisk objekt og som formuttrykk.*
 - *Kulturminner må ses i sammenheng med sine omgivelser, og ved nye bygninger og anlegg i kulturminnenes nærhet skal det tilstrebes en tilpasning.*
 - *Verneverdige bygninger skal befares og istandsettes på en slik måte at bygningenes fasader, takform, volumer, bygningsmessige detaljer og materialkvalitet opprettholdes.*
 - *Kommunen kan stille krav om dokumentasjon, samt faglige begrunnelser for løsninger som velges.*
 - *Mindre bygningsmessige endringer er tillatt så lenge verneverdien ikke forringes. Dette innebærer bl.a. antikvarisk forsvarlig behandling av fasade og utforming av tilstøtende bygninger og tilbygg tilpasser seg bygningen mhp byggehøyde, målestokk og formspråk.*
 - *Ved utbedring av verneverdig bebyggelse kan bygninger tilbakeføres til godt dokumenterte faser i bygningens historie.*
 - *Eldre bygningsdeler bør bevares og gjenbrukes i sin opprinnelige sammenheng.*
 - *Plan og byggesak er der verneverdig bebyggelse berøres skal sendes til regional kulturminnemyndighet for uttalelse. Dette kan også kreves før ombygging eller riving av eldre SEFRAK-registrerte bygninger godkjennes.*

I planarbeidet er ovennevnte lagt til grunn.

I tillegg gjelder kommuneplanens bestemmelse §8.4 Krav til samlet planlegging, samt bestemmelse §2.5 Kulturminnevern.

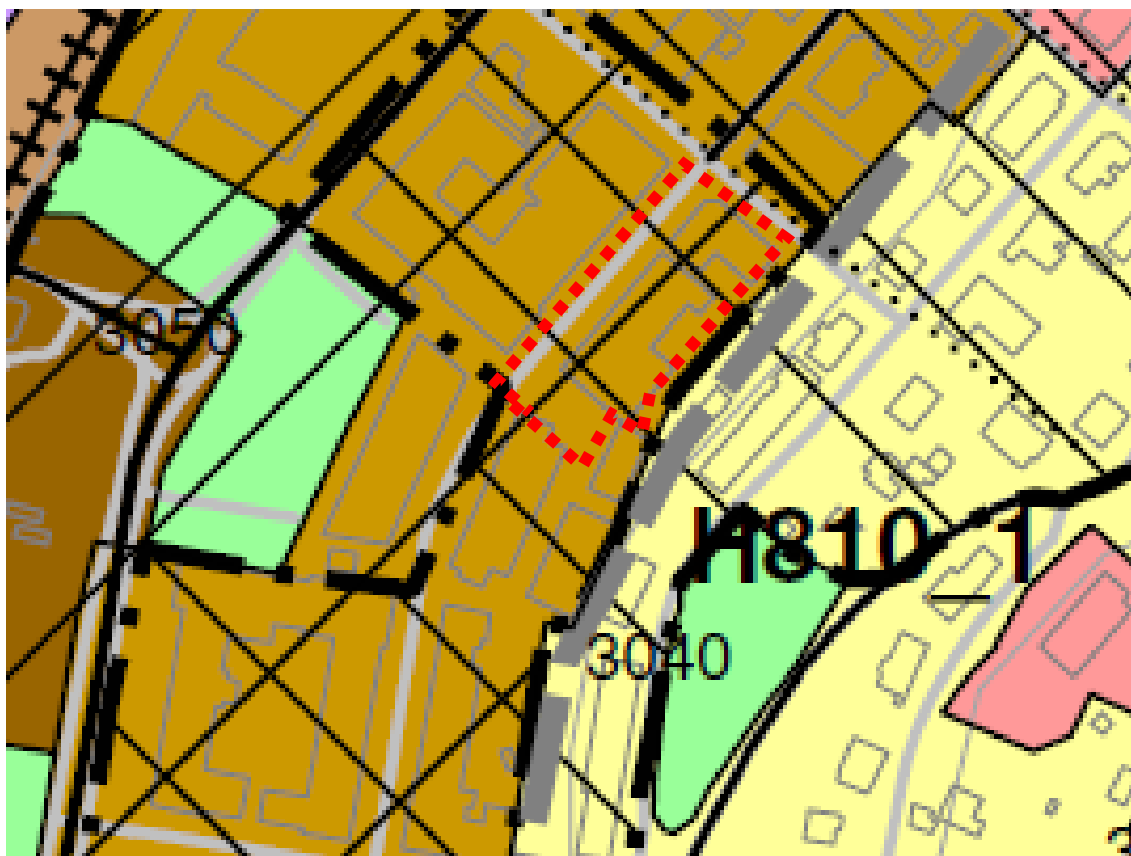
Hensynssoner kulturmiljø jfr. PBL §11-8

- *Hensynssoner for kulturmiljø er vist på plankartet. Enkeltelementer og andre mer usammenhengende områder inngår i Temaplan kulturminnevern. Disse områdene består av regulerte bygg og bygningsmiljø med tilhørende vernebestemmelser, og nye områder som foreslås vernet i denne planprosess. Bestemmelsene overfor gjelder for alle områder der det er aktuelt.*
- *Innenfor hensynssonene skal det legges vekt på å bevare eksisterende gatenett, bygningsplassering og bygningsvolumer. Det må utarbeides reguleringsplan for tiltak som vil endre områdets struktur.*

- Innenfor hensynssonen kulturmiljø for sentrum skal hensyn til ivaretagelse av gjenreisningsbebyggelsens tidstypiske karakter vektlegges, og det skal legges spesiell vekt på bevaring av enkeltbygninger oppført før 1940.
- Tillatelse til gjennomføring av tiltak må være i samsvar med vernehensynet. Krav om reguleringsplan i disse områdene utløses ved dialog om regional kulturmyndighet.
- Regional kulturmyndighet er høringsinstans i plan- og bygningssaker innenfor hensynssonene.

I planarbeidet er ovennevnte lagt til grunn. Dog vil bygningsvolum for Dronningens gate 56 og 58 økes.

Figur 4-1: Utsnitt kommuneplan for Narvik. Planområdet er avmerket med rød stiplet linje. (Kilde: Narvik kommune)



4.4.1 Reguleringsplaner

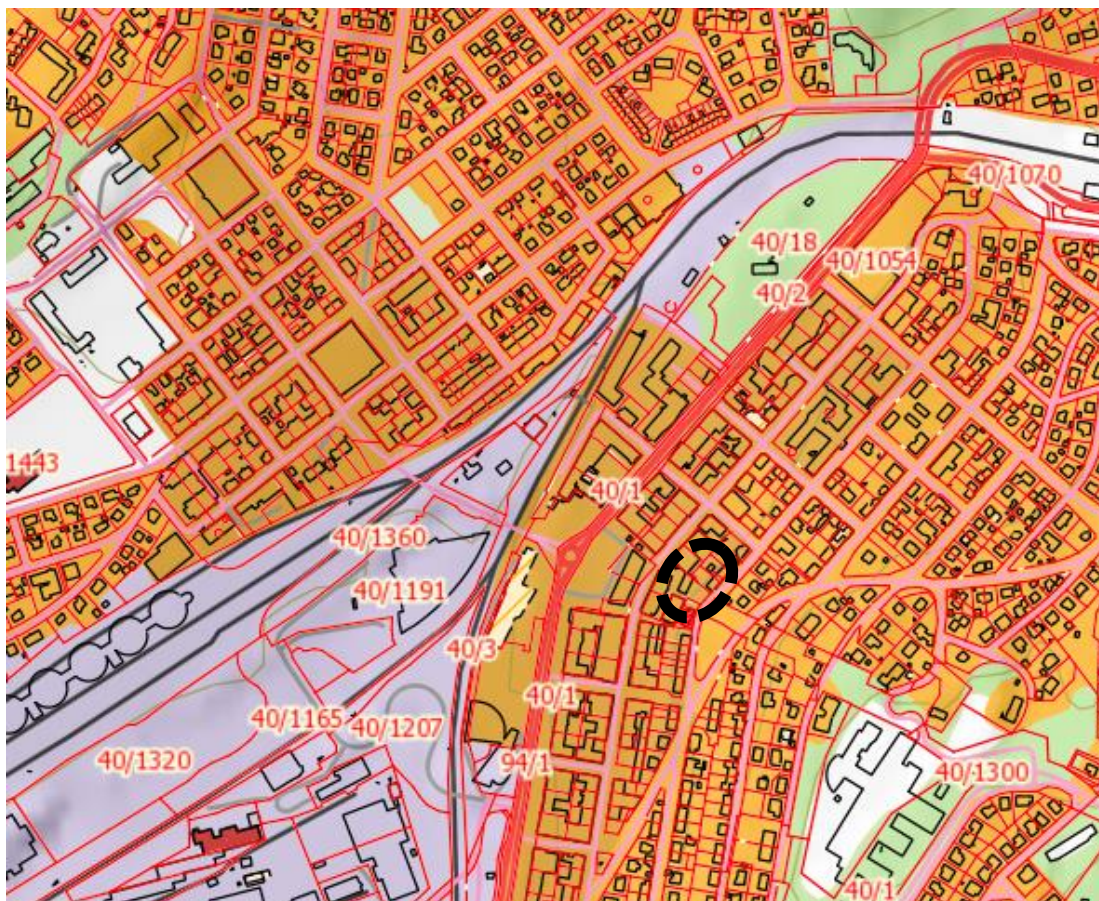
Området er ikke tidligere regulert, og det er ingen reguleringsplaner som grenser til planområdet.

5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

5.1 Beliggenhet og avgrensning av planområdet

Planområdet ligger i Narvik sentrum.

Figur 5-1: Kartutsnitt som antyder plassering av planområdet med svart, stiplet linje (kilde; Narvik kommune)



Bilde 1: Skråfoto av planområdet, retning vest. (Kilde: Gulesider.no)



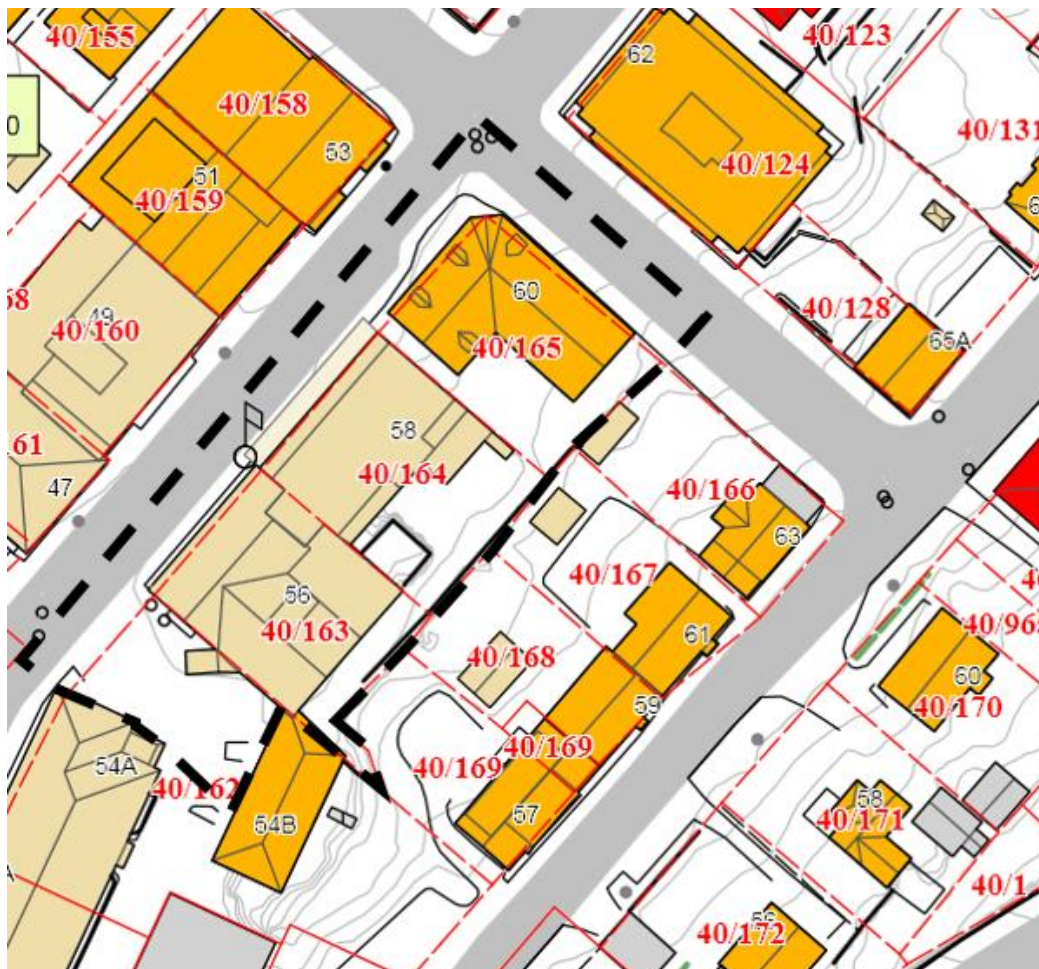
Bilde 2: Flyfoto av planområdet, retning nordvest (Kilde: Gule sider).



Bilde 3: Flyfoto av planområdet, retning sør (Kilde: Gule sider)



Figur 5-2: Avgrensning av planområdet er antydnet med svart, stiplet linje.

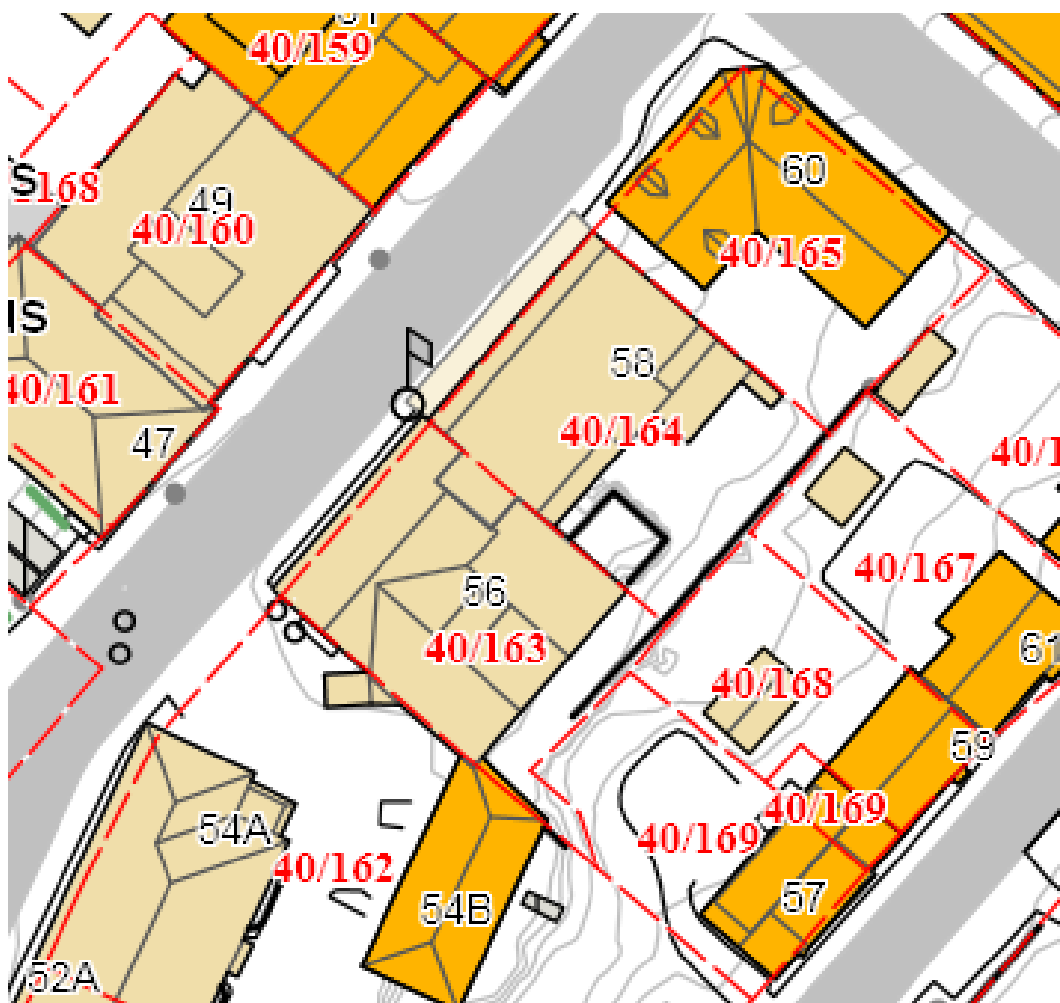


5.2 Eiendomsforhold

Følgende eiendommer inngår i planområdet, helt eller delvis:

Gnr/bnr	Hjemmelshaver/fester	Fester
40/165		
40/164	Narvik Eiendom AS	
40/163	Narvik Eiendom AS	
40/162	Areal Eiendom AS	
	Narvik kommune	

Figur 5-3: Eiendomsgrenser vist med rød heltrukket linje (Kilde; Narvik kommune)



Narvik kommune opplyser at eiendomsgrenser vist med stiplet linje er usikre. Kommunen har derfor foretatt rekonstruksjon av eiendomsgrensene til gnr./bnr. 40/163 og 40/164 den 07.06.17.

5.3 Landskap og estetikk

Planområdet ligger sentralt i Narvik sentrum i et kvartal sørøst for byens rådhus og parallelt med E6 / Kongens gate. I denne delen av sentrum varierer bebyggelsen både med hensyn på størrelse og bygningsuttrykk. Fasadene mot fortauet er stort sett uten framspring, og i den grad det er sprang i fasaden er det avtrapping innover på taket. Der er imidlertid en del baldakiner og verandaer på noen av byggene. Det er en blanding av flate tak og saltak. Flere steder beslaglegger trapper og ramper til byggene deler av fortauarealet.

Mange av bygningene er frittstående, med små mellomrom som gjør at det ikke blir en sammenhengende fasade mot fortauet. Det er mange lite opparbeidete og mer eller mindre udefinerte arealer mellom og rundt bebyggelsen. Dette gir bybildet et mindre urbant uttrykk enn nødvendig. Den store rundkjøringen i Kongens gate / E6, nordvest for planområdet forsterker den manglende stramheten som bybildet bærer preg av.

Bilde 4: Dronningens gate sett mot vest (Kilde: Google Maps)



Bilde 5: Dronningens gate sett mot nord (Kilde: Google Maps)



Selve planområdet består av gnr. 40, bnr. 162, 163, 164, og 165 (Misjonskirka). Dronningens gate har en høydeforskjell på over 2 m langs gateløpet foran disse eiendommene. Langs Kinobakken er det enda brattere og en høydeforskjell på ca. 5 m fra Dronningens gate til baksiden av Misjonskirka.

5.4 Kulturminner og kulturmiljø

Kongens gate 60, Metodistkirka, er SEFRAK-registrert (1983). Bygget ble oppført av Metodistkirken i jugendstil i 1904. Bygget ble på 1990-tallet omgjort til leiegård, og har i dag pub i 1. etasje, og leiligheter i 2. og 3. etasje, samt loft.

Bygget er beskrevet i kommuneplanens Temaplan for kulturminnevern. Det er angitt i temaplanen at bygget skal reguleres til spesialområde vern, samt vern av fasade.

Forholdet til bevaring er videreført i kommunedelplanen, kfr plankart og bestemmelser.

Bilde 6: Kongens gate 60 (Bilde: Multiconsult AS)



5.5 Naturverdier og naturmangfold

Det er foretatt en utsjekk av planområdet i Naturbasen til Direktoratet for naturforvaltning, og i Artsdatabankens artskart.

Det er ikke registrert verneområder, artsfredning eller annen fredning eller viktige artsforekomster innenfor planområdet, ifølge *Naturbase*. Det er heller ikke registrert nasjonalt eller regionalt viktige kulturlandskap eller statlig sikrede friluftsområder.

Ut fra *Artsdatabanken* er det ikke registrert prioriterte arter, truede eller nær truede arter på Norsk rødliste for arter 2010 innenfor planområdet.

I følge *Naturbase* er der heller ikke registrert utvalgte naturtyper eller naturtyper som er vurdert som svært viktige, viktige eller lokalt viktige.

5.6 Friluftsliv, rekreasjon og lek

I følge kommunedelplanen skal alle boliger ha tilgang til følgende lekeplasser:

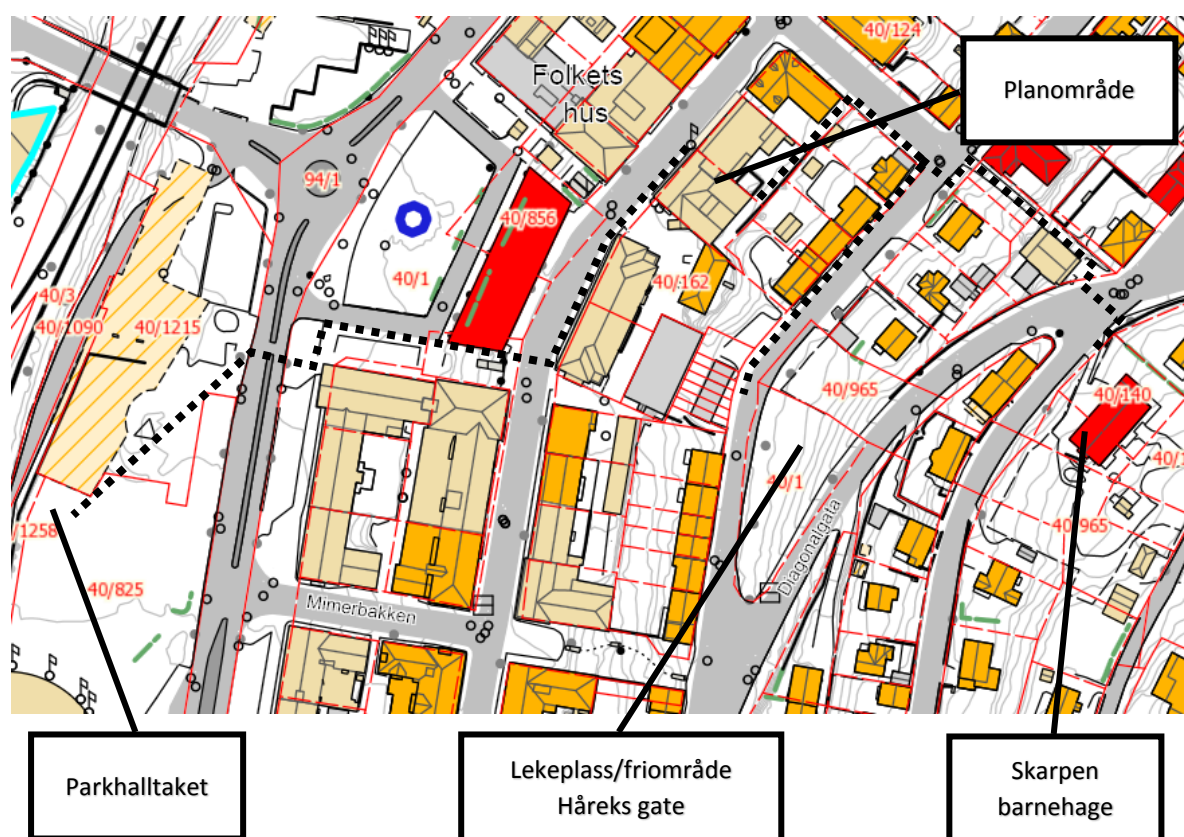
- Kvartalslekeplass; minimum 2000-3000 m², kapasitet 300 boenheter, avstand til bolig maks 500 meter
- Nærlekeplass; minimum 750 m², kapasitet 150 boenheter, avstand til bolig maks 150 meter
- Lekeplass v/ inngang; minimum 150 m², kapasitet inntil 25 boenheter, avstand til bolig maks 50 meter

Planområdet har følgende lekeplasser i sitt nærområde;

- Skarpen barnehage (kommunal barnehage), ca 220 meter. Kan nås via fortau og gangfelt.
- Lekeplass/friområde i krysset Håreks gate/ Diagonalgata (2579 m²), ca 175 meter. Kan nås via fortau.
- Lekeplass på Parkhalltaket, ca 240 m. Kan nås via fortau, gangfelt og lysregulert gangfelt over E6.

Det er etablert private lekeplasser i andre gårdsrom i sentrum. Blant annet kan nevnes gårdsrommet bak Folkets hus tilhørende Brekkegården.

Figur 5-4: Atkomst til lekeplasser illustrert med svart, stiplet linje på kart (Kilde; Narvik kommune)



Det er registrert barnetråkk i planområdet. Figuren under viser registrert barneveg som oppleves som farlig, vist med rød heltrukket strek, langsmed planområdet.

Figur 5-5: Barnetråkkregistreringer som viser barneveg som oppleves som farlig (markert med rød strek). (Kilde; Narvik kommune)



5.7 Skole og barnehage

Nærmeste barneskole ligger på Frydenlund i en avstand av ca. 600 meter. Nærmeste ungdomsskole ligger i Taraldsvik i en avstand av ca. 750 meter. Eventuelle barn med bosted i planområdet vil måtte krysse E6 for å komme til begge skoler. Skolene kan imidlertid nås via fortau, gangfelt og lysregulerte kryss.

5.8 Trafikale forhold

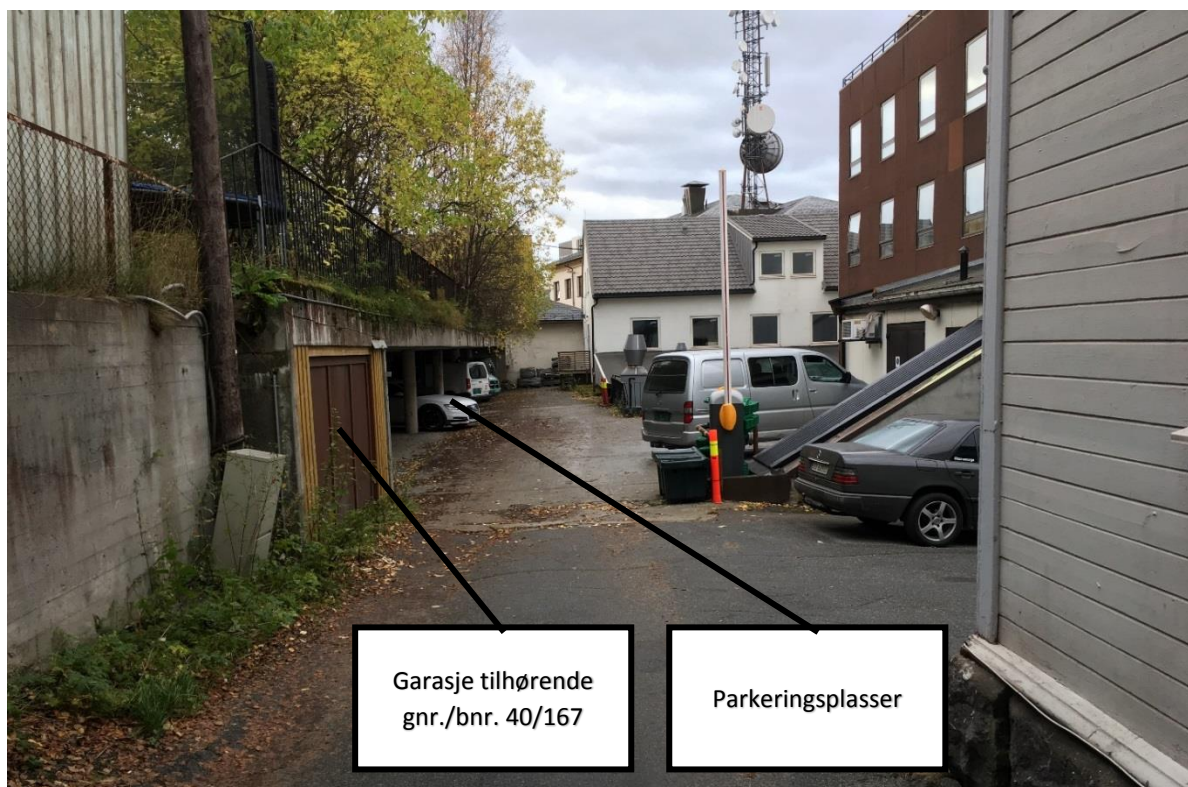
Nærmeste busstopp ligger i Kongens gate i en avstand av 80 meter. Busstopp kan nås via fortau og lysregulert kryss.

Ifølge Nasjonal vegdatabank (NVDB) er det ikke registrert ulykker i kvartalet.

Alle tre byggene innenfor planområdet har i dag et antall parkeringsplasser i bakgård som nås via Kinobakken.

Det kan også nevnes at hjemmelshaver av gnr/bnr 40/167 har atkomst til egen garasje via bakgården i Dronningens gate 60.

Bilde 7: Økonomigata i bakgården til Dronningens gate 56-62 (Bilde: Multiconsult AS)



5.9 Teknisk infrastruktur

Vann- og avløpsledninger ligger i Dronningens gate. Narvik Vann bekrefter at det er tilstrekkelig kapasitet på kommunale ledninger for påkobling.

5.10 Grunnforhold

Det er ikke utført grunnundersøkelser i forbindelse med planarbeidet.

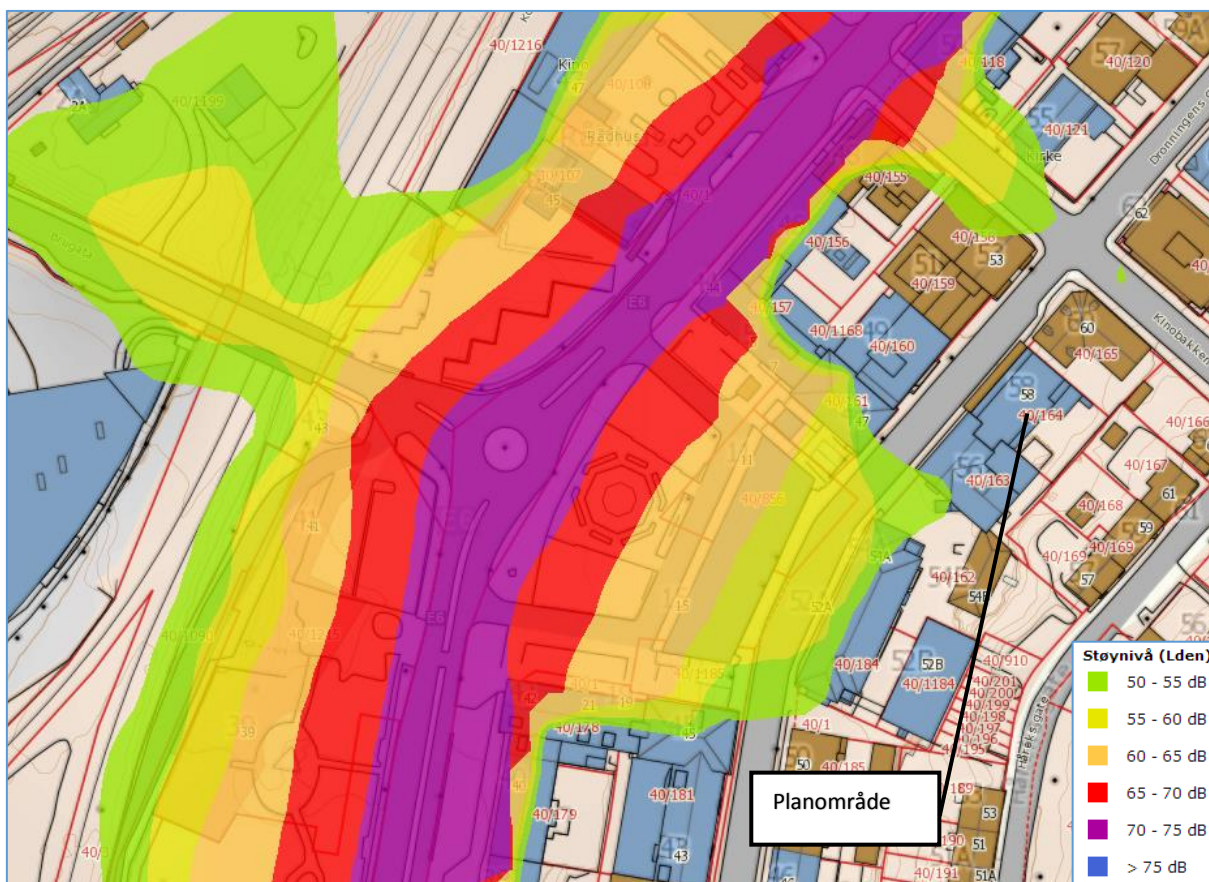
Hele Narvik sentrum er i NGU sin database angitt til å bestå av forvittringsmateriale.

5.11 Støy

5.11.1 Støy fra vegtrafikk

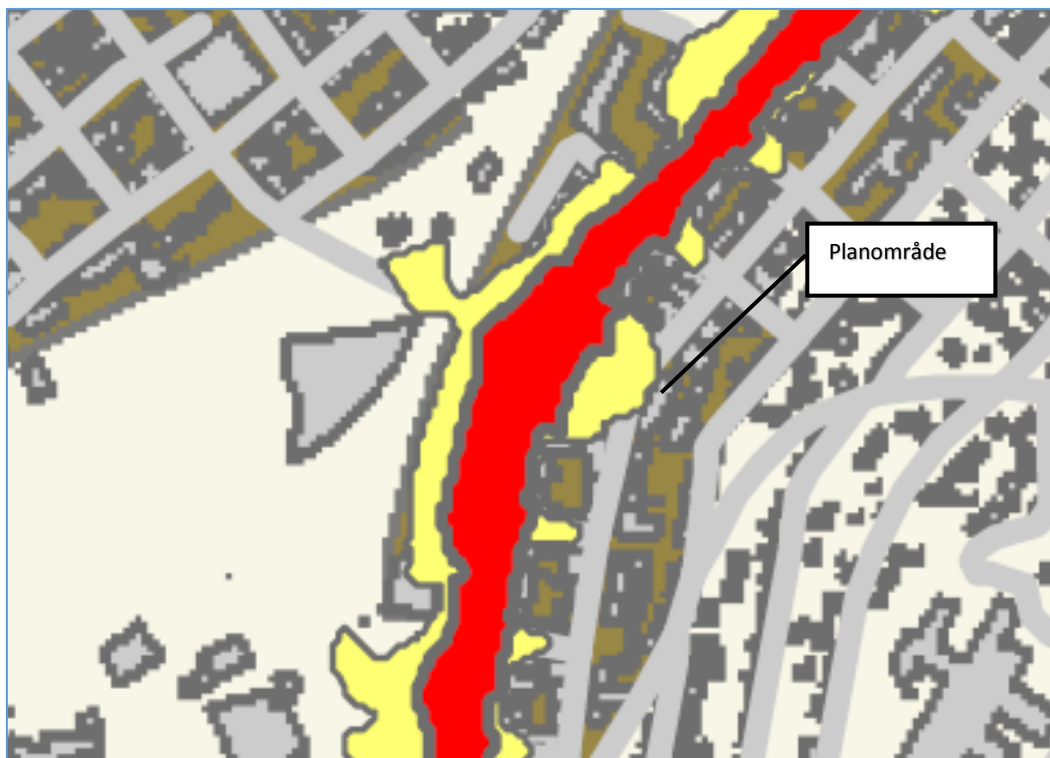
Statens vegvesen har kartlagt alle riks- og fylkesveger der det kjører flere enn 8 200 kjøretøy i døgnet. Kartleggingen er gjennomført i henhold til Forskrift til forurensningsloven om begrensning av forurensning, kapittel fem om støy.

Figur 5-6: Støykart for vegtrafikk. (Kilde: Miljostatus.no)



Statens vegvesen har også utarbeidet støyvarselkart for området. Kartene angir rød og gul sone slik dette er definert i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442). Støyvarselkartene viser beregnet rød ($L_{den} > 65$ dB) og gul ($L_{den} > 55$ dB) støysone langs riks- og fylkesveger, og viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid.

Figur 5-7: Støyvarselkart for Narvik (Kilde: Statens Vegvesen)



Vi forstår det slik at figur 5-6 gir en mer detaljert framstilling av det overordnede bildet vist i figur 5-7.

Det framgår at planområdet belastes med støy på ca 50 L_{den} hvilket ligger under anbefalte grenseverdier som angitt i T-1442.

I tillegg til støy fra E6, vil planområdet påvirkes av støy fra Dronningens gate og Kinobakken. Det er ikke utført støyberegninger der disse gatene er medtatt i beregningsgrunnlaget.

I følge Narvik kommune finnes det ikke trafikk tall for disse vegene.

Fartsgrensen i Dronningens gate og Kinobakken er 30 km/t, og det forventes at tungtrafikkandel for disse vegene er lav.

Selv om planområdet ligger under grensen til gul sone, vil det kunne påvirkes av støy fra lokalvegene. Ut fra dette kan det tenkes at enkelte fasader og/eller utearealer på tak vil kunne få lydnivå over grenseverdier som angitt i T-1442.

5.11.2 Støy fra jernbane

Basert på tidligere støyberegninger utført av Rambøll, oppsummert i rapport «Narvik Rådhus Akustikk og støy» datert 31. januar 2014, kan det konkluderes med at støy fra jernbane ikke vil bidra vesentlig til det totale lydnivået i planområdet. Dette forutsetter at det ikke er gjort endringer i trafikk tall for jernbane som avviker vesentlig med det som er angitt i tabell 9 i overnevnte rapport.

5.11.3 Støy fra andre kilder

I tillegg til støy fra veg og jernbane, er det to andre mulige støykilder i og i nærheten av planområdet. Det ligger en pub innenfor planområdet og et diskotek/restaurant i nabogården mot nordvest.

Når det gjelder støy fra musikkanlegg o.l. tilknyttet pub- og restaurantdrift, er dette normalt vurdert som tekniske installasjoner. Grenseverdier for støy fra musikkanlegg, både i oppholds- og soverom og på uteoppholdsareal samt utenfor vindu, er dermed gitt i NS 8175 «Lydforhold i bygninger. Lydklasser for ulike bygningstyper». Grenseverdier i denne standarden er inndelt i klasse A-D, der klasse C tilsvarer preakseptert ytelse iht. TEK 10.

Annen støy fra pub og restaurant/diskotek kan typisk være støy fra gjester på uteservering og på gaten utenfor, særlig rundt stengetid. Dette vil ofte kunne medføre opplevd støyplage og deretter klager fra beboere i nærområdet. Denne type støy finnes det ikke egne støygrenser for, men er noe kommunen selv må regulere gjennom vedtak om åpningstider/skjenketider, tillatt tid for uteservering mv.

5.12 Grunnforurensning

I følge miljostatus.no er det ikke registrert grunnforurensning i planområdet, og ut fra vår kjennskap til tidligere og eksisterende virksomhet er det heller ingen grunn til mistanke om forurensning innenfor planområdet.

5.13 Risiko og sårbarhet

Så langt vi kan se ut fra informasjon i foreliggende databaser, synes utbyggingsarealene ikke å være utsatt for ras, flom eller andre farer, og det vurderes derfor ikke som nødvendig å gjøre en full ROS-analyse.

I forståelse med Narvik kommune er derfor fylkesmannens sjekkliste benyttet.

Tabell 5-1: Sjekkliste for vurdering av risiko og sårbarhet (Kilde; Fylkesmannen i Nordland)

Natur- og miljøforhold		
Forhold / uønsket hendelse	ja/nei	Vurdering
Jord-/leire-/løsmasseskred	Nei	Planområdet er ikke innenfor fareområde for skred.
Kvikkleire, ustadige grunnforhold	Nei	Planområdet er allerede bebyggt, og det antas ikke kvikkleire i grunnen.
Steinras, steinsprang	Nei	Planområdet er ikke innenfor fareområde for ras.
Is-/snøskred	Nei	Planområdet er ikke innenfor fareområde for skred.
Kjente historiske skred, utbredelse	Nei	Det er ingen kjente historiske skred i området.
Flomfare	Nei	Planområdet ligger ikke i nærhet til vassdrag.
Springflo	Nei	Planområdet ligger ikke i nærhet til sjø.
Flomsonekart, historiske flomnivå	Nei	Planområdet ligger ikke i nærhet til vassdrag.
Sterkt vindutsatt, storm/orkan etc.	Nei	Planområdet er ikke spesielt vindutsatt.
Mye nedbør	Nei	Ikke relevant for tiltaket.
Store snømengder	Nei	Ikke relevant for tiltaket.
Radon	Nei	Eventuelt behov/krav om radonsperre ivaretas i prosjektering av nytt bygg.

Er det fare for utglidninger (er området geoteknisk ustabil)	Nei	Planområdet er allerede bebygd, og det antas ikke ustabil grunn.
Drikkevann o.a. biologiske ressurser		
Forhold / uønsket hendelse	ja/nei	Vurdering
Utbyggingsplaner (boliger, fritidsbebyggelse, næring/industri, infrastruktur etc.) i nærheten av: - drikkevannskilder, nedbørsfelt, grunnvann - landbruksareal - oppdrettsanlegg m.m. → vurdere nødv. tiltak, båndlegging etc.	Nei Nei Nei Nei	Planområdet er ikke i nærhet av drikkevannskilder. Planområdet er ikke i nærhet av landsbruksareal. Planområdet er ikke i nærhet av oppdrettsanlegg. Det er ikke relevant med båndlegging av areal.
Virksomhetsbasert sårbarhet		
Forhold / uønsket hendelse	ja/nei	Vurdering
Brann/eksplosjon ved industrianlegg	Nei	Ikke relevant for tiltaket.
Kjemikalieutslipp o.a. forurensning	Nei	Ikke relevant for tiltaket.
Olje-/gassanlegg	Nei	Ikke relevant for tiltaket.
Lagringsplass for farlige stoffer f.eks. industrianlegg, havner, bensinstasjoner, radioaktiv lagring	Nei	Ikke relevant for tiltaket.
Høyspentledninger	Nei	Ikke relevant for tiltaket.
Anlegg for deponering og destruksjon av farlig avfall	Nei	Ikke relevant for tiltaket.
Strålingsfare fra div. installasjoner	Nei	Ikke relevant for tiltaket.
Gamle fyllplasser	Nei	Ikke relevant for tiltaket.
Forurenset grunn og sjøsedimenter, endret bruk av gamle industritomter	Nei	Ikke relevant for tiltaket.
Militære og sivile skytefelt	Nei	Ikke relevant for tiltaket.
Dumpeområder i sjø	Nei	Ikke relevant for tiltaket.
Infrastruktur		
Forhold / uønsket hendelse	ja/nei	Vurdering
Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende transportårer utgjøre en risiko for området? - hendelser på veg - hendelser på jernbane - hendelser på sjø/vann - hendelser i luften	Nei Nei Nei Nei	Tiltaket ligger ikke ved hovedveg. Tiltaket ligger ikke ved jernbane. Tiltaket ligger ikke ved sjø. Tiltaket ligger ikke ved inn- og utflyvningssoner for flyplass.
Veger med mye transport av farlig gods	Nei	Tiltaket ligger ikke ved hovedveg
Ulykkesbelastede veger	Nei	Dronningens gate er ikke ulykkesbelastet.
Brannberedskap - Har området utilstrekkelig brannforsyning - Har området bare en mulig atkomstrute for brannbil	Nei Nei	Det er tilfredsstillende brannvannsdekning i området. Planområdet ligger i sentrum, og det er god atkomst.

Støysoner ved infrastruktur	Ja	Det kan ikke utelukkes at fasade mot vest for Dronningens gate 56 kan overskride grenseverdier angitt i T-1442. Eventuelle tiltak ivaretas i byggesaken.
iStrategiske / sårbare objekter Objekter som kan være særlig utsatt for sabotasje/terror, og/eller er sårbare i seg selv og derfor bør ha en grundig vurdering		
Forhold / uønsket hendelse	ja/nei	Vurdering
Sykehus/helseinstitusjon	Nei	Ikke relevant for tiltaket.
Sykehjem/omsorgsinstitusjon	Nei	Ikke relevant for tiltaket.
Skole/barnehage	Nei	Ikke relevant for tiltaket.
Flyplass	Nei	Ikke relevant for tiltaket.
Viktig vei/jernbane	Nei	Ikke relevant for tiltaket.
Jernbanestasjon/bussterminal	Nei	Ikke relevant for tiltaket.
Havn	Nei	Ikke relevant for tiltaket.
Vannverk/kraftverk	Nei	Ikke relevant for tiltaket.
Undervannsledninger/kabler	Nei	Ikke relevant for tiltaket.
Bru/Demning	Nei	Ikke relevant for tiltaket.

6 Beskrivelse av planforslaget

6.1 Hovedtrekk i planforslaget

Hovedformålet med planen er å legge til rette for riving av eksisterende bygg, og oppføring av kombinert bygg for sentrumsformål og bolig i Dronningens gate 56.

Det legges til rette for sentrumsformål (forretning, tjenesteyting, kontor o.l.) i 1. etasje, parkering i 2. etasje, samt boliger i 3.-6. etasje.

Foreliggende konsept antyder foreløpig en slik fordeling på etasjer:

- 1.etasjeplan sentrumsformål.
- 2.etasjeplan parkering med innkjøring fra økonomigate.
- 3. etasjeplan med ca 6 stk. mindre boliger, toroms eller studio, ca 40 m² BRA
- 4. etasjeplan med ca 6 stk. mindre boliger, toroms eller studio, ca 40 m² BRA
- Tilbaketrukket 5. etasje med ca. 4 stk. mindre to-roms boliger eller studio.
- Tilbaketrukket 6. etasje med 4 stk. store boliger.

Totalt legger foreliggende konsept til rette for opptil 20 leiligheter av varierende størrelse.

Uteoppholdsareal og lek tenkes løst på takterrasse, balkonger og i bakgård. Bygget vil kunne ha en grunnflate på ca. 424 BTA.

Dersom det i detaljprosjekteringen kan etableres et større antall ikke overbygde balkonger enn det som er angitt i kapittel xx, kan det være aktuelt å øke antallet leiligheter innenfor rammene for uteoppholdsareal og lek.

I tillegg til parkeringsetasje i plan 2 med innkjøring fra sør, legges det også til rette for parkering under bakkenivå med innkjøring fra Dronningens gate.

Planen legger også til rette for etablering av en ekstra etasje på Dronningens gate 58 (vist med blått på illustrasjon i figur 6-1). Denne ekstra etasjen tenkes benyttet enten til en stor leilighet eller utvidet areal for hotellet. Planen åpner også opp for å kunne benytte eksisterende 4. og 5. etasje i bygget til leiligheter. Det er imidlertid ikke utarbeidet noe konsept for dette på nåværende tidspunkt.

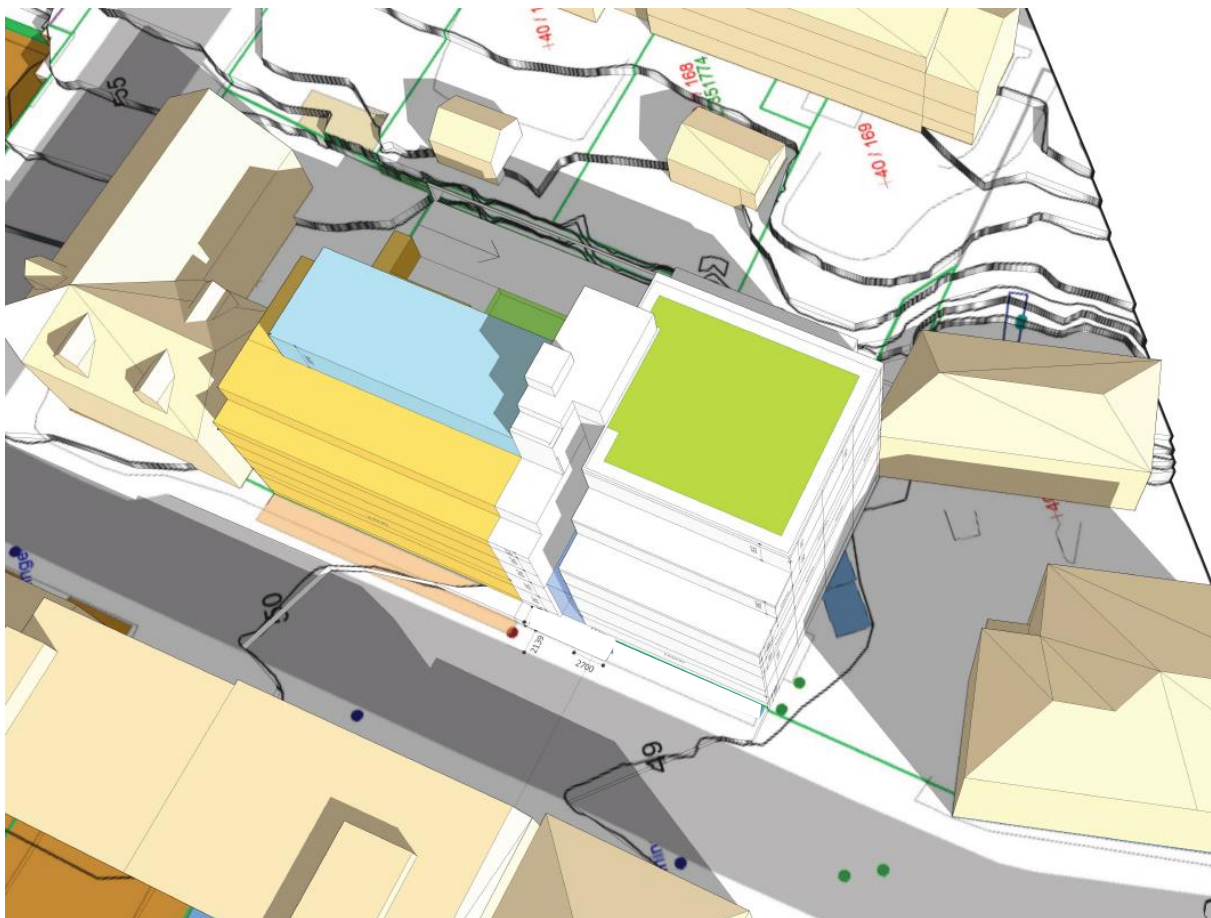
Uteoppholdsareal vil kunne løses på tak, ikke overbygde balkonger, og arealer for lek er felles med Dronningens gate 56. Parkering løses i bakgård og i parkeringskjeller i Dronningens gate 56.

For synliggjøring av oppfyllelse av krav for uteopphold og parkering legges det til grunn etablering av tre store leiligheter.

Felles heis- og trapperom tenkes etablert mellom bebyggelse på gnr./bnr. 40/163 og 40/164.

Planforslaget legger til rette for videreføring av dagens bruk av Dronningens gate 60.

Figur 6-1: Illustrasjon av mulig ny bebyggelse, perspektiv mot sørøst. (Arkitekt Jim Myrstad AS).



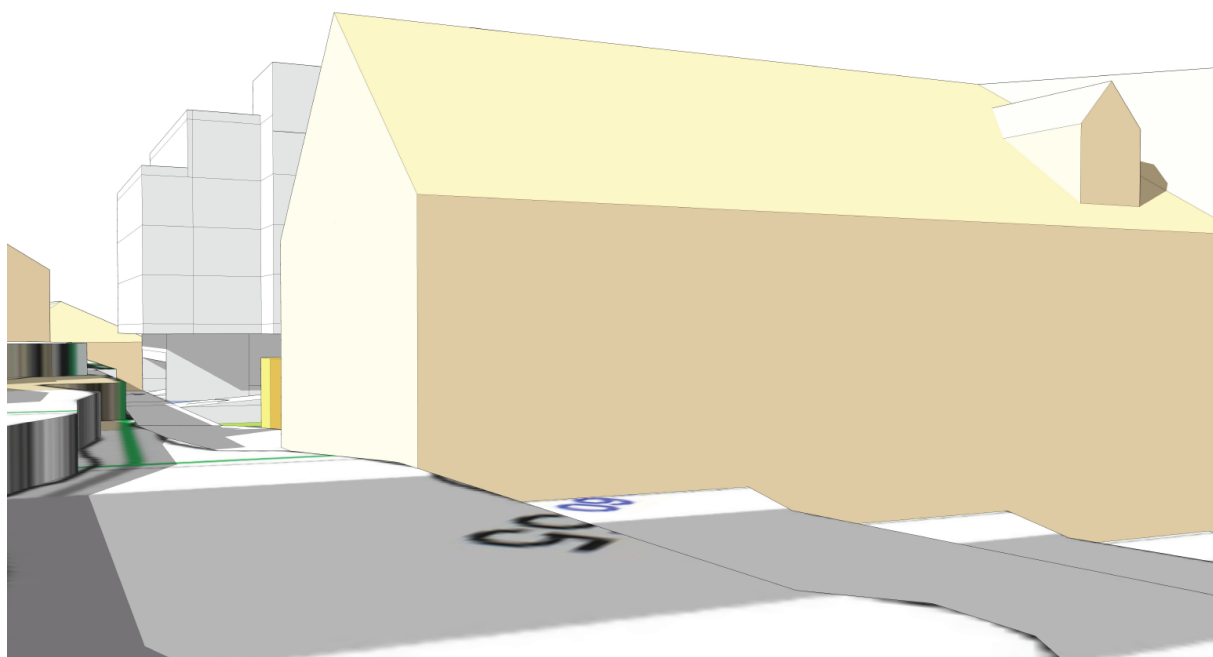
Figur 6-2: Illustrasjon av mulig ny bebyggelse, perspektiv mot vest. (Arkitekt Jim Myrstad AS)



Figur 6-3: Illustrasjon av mulig ny bebyggelse, perspektiv mot nordvest. (Arkitekt Jim Myrstad AS)



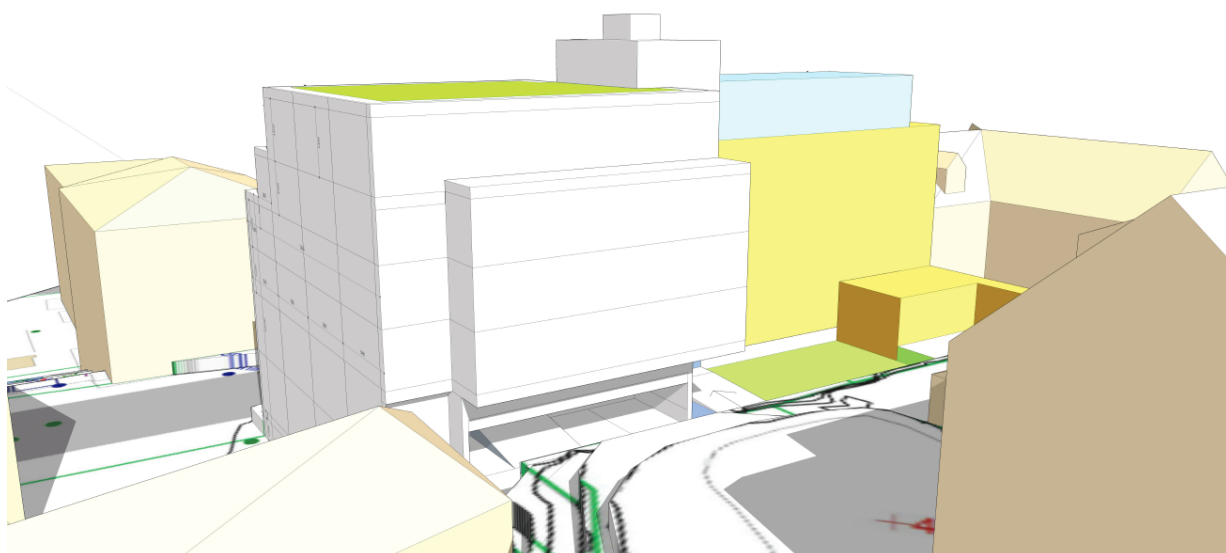
Figur 6-4: Illustrasjon av mulig ny bebyggelse, perspektiv mot nordvest. (Arkitekt Jim Myrstad AS)



Figur 6-5: Illustrasjon av mulig ny bebyggelse, perspektiv mot sørøst. (Arkitekt Jim Myrstad AS)



Figur 6-6: Illustrasjon av mulig ny bebyggelse, perspektiv mot nord. (Arkitekt Jim Myrstad AS)



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

BS

Sentrumsformål

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

SKV

Kjøreveg

SF

Fortau

SPP

Parkeringsplasser

§12-6 - Hensynssoner

H570

Bevaring kulturmiljø

Linjesymbol

Rp-Grense

RpFormålGrense

RpAngittHensynGrense

Byggegrense

Bebyggelse som forutsettes fjernet

Regulert senterlinje

Regulert kant kjørebane

Punktsymboler

↔

Avkjørsel - både inn og utkjørsel

Kartopplysninger

Kilde for basiskart: Felles kartdatabase

Dato for basiskart: 12.10.2016

Koordinatystem: UTM zone 33 basert på EUREF89/WGS84

Høydegrunnlag: NN1954

Ekvidistanse 1 m

Kartmålestokk: 1:500 (A3)

0

6

12.5

20

25 m

N

</

<

6.2 Planlagt arealbruk

I planforslaget settes det av arealer til følgende formål:

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (m ²)
BS1	570,4
BS2	501,9
BS3	473,1
Sum areal denne kategori:	1545,4
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (m ²)
o_SF	333,8
o_SKV1	530,6
f_SKV2	183
SPP	289,7
SPA (under bakken)	562,0
Sum areal denne kategori:	1899,1
Totalt alle kategorier:	3444,5

6.3 Uteoppholdsarealer/lek

Det er gitt føringer knyttet til uteopphold og lekeplasser i Narvik kommunes parkeringsvedtekter datert mars 2011.

6.3.1 Uteoppholdsarealer

I følge kommunedelplanen utløser inntil 20 leiligheter (blokkbebyggelse) i Dronningens gate 56 et krav på inntil 400 m² uteoppholdsareal (minimum 20 m² pr bolig). I figuren under er det vist et samlet takareal på 230 m² og uteoppholdsareal/lekeplass i bakgård på ca 125 m². Av de 125 m² på baksiden avsettes 25 m² til uteopphold og 100 m² til lek. Deler av uteoppholdsarealet på inntil 10 m² pr. boenhet løses på ikke overbygde private balkonger, slik vedtektene åpner for. Detaljprosjekteringen vil synliggjøre hvor mange balkonger som kan etableres uten overbygning. Ved beregning av uteoppholdsareal er det tatt utgangspunkt i 10 stk. balkonger.

Tre leiligheter i Dronningens gate 58 som antydnet i kap. 6.1 utløser et krav om 60 m². Det kan etableres en takterrasse på ca 125 m². Øvrige uteopphold løses på balkonger.

Kravet til uteoppholdsareal anses som mulig å ivareta. Se også oppsummering av uteoppholdsareal og lek i kap. 6.3.2.

Det er medtatt reguleringsbestemmelse om at MUA skal tilfredsstille kommunens gjeldende krav iht Kommunedelplan for Narvikhalvøya.

Oppfyllelse av krav ved eventuelle tiltak på gnr./bnr. 40/165 dokumenteres i eventuell byggesak.

I planen er dette fulgt opp ved at følgende nedfelles i planens bestemmelser: «Minste uteoppholdsareal (MUA) skal være iht. krav i Kommunedelplan for Narvikhalvøya.»

Figur 6-5: Lekeareal på bakkeplan og takterrasse er illustrert med grønn farge, uteoppholdsareal på takterrasse er illustrert med brun skravur og på bakkeplan med lys grønn farge (Arkitekt Jim Myrstad AS)



6.3.2 Lekeplasser

Med bakgrunn i tilgang til eksisterende lekeplasser i nærområdet, jamfør kapittel 5.6, vurderes tilgang til kvartalslekeplass og nærlekeplass som tilfredsstillende. I sum anslås et tilgjengelig areal knyttet til disse på ca. 3800 m². Ved etablering av boliger midt i sentrum vil atkomst til kvartalslekeplass og nærlekeplass nødvendigvis måtte være på trafikkerte veger. Desto viktigere er det at boligene har tilgang til lekeplass ved inngang som ikke er i konflikt med biltrafikk.

Iht. vedtektene skal lekeplass ved inngang være 150 m². Planen legger opp til at lekeplass ved inngang etableres i bakgård (100 m²) og på tak (50 m²), vist med lys grønn farge på figur 6-5. Lekeplassen på bakside vil ha gode solforhold tidlig på dagen, men skyggelegges etter lunsj. Området ligger godt skjermet mtp trafikk, støy og forurensning fra biltrafikk. Lekeplass på tak vil ha gode solforhold hele dagen.

For bygårder midt i sentrum vil det være vanskelig å oppfylle alle krav til lekeplass med tanke på størrelse, støy, solforhold osv. I dette prosjektet er det valgt å avsette deler av arealene i bakgård til uteoppholdsareal jfr kap. 7.7.2 Støy, slik at alle beboere har tilgang til uteoppholdsareal på stille side.

Del av tilgjengelig areal i bakgård avsettes derfor til lek, og del av arealet til uteoppholdsareal. På denne måten legges det også til rette for samhandling mellom voksne og barn iht. «Retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen».

Oppsummert løses uteoppholdsareal og lek ved inngang med utgangspunkt i foreliggende konsept som følger:

	Lek på tak	Lek på bakken	Ute-opphold på tak	Ute-opphold på bakken	Uteopphold på balkong	Totalt uteopphold	Krav uteopphold
20 stk. leilig. Dr. g 56	50 m ²	100 m ²	180 m ²	25 m ²	100 m ²	305 m ²	20x20 = 400 m ²
3 stk. leiligh. Dr. g 58	*)	*)	125		30	155 m ²	3x20=60 m ²
Dr. gate 56 + 58						460 m²	460 m²

*)

I tråd med vedtektene etableres lekeplassene ved inngang i kombinasjon med uteoppholdsarealet i bakgård, totalt ca.125 m². I tillegg etableres lekeplass på tak, totalt 50 m².

I planen er dette fulgt opp ved at følgende nedfelles i planens bestemmelser: «Det skal minimum etableres 100 m² lekeplass på bakkenivå/på stille side som tilfredsstiller kravene i T-1442/2016, samt 50 m² på takterrasse. Lekeplasser skal utformes iht. overordnet planverk.»

6.4 Trafikale forhold

6.4.1 Atkomster

Atkomst til eksisterende bebyggelse, samt parkeringsetasje i Dronningens gate 56 løses via felles atkomst fra Kinobakken. Det legges til rette for felles trapp- og heishus for Dronningens gate 56 og 58, med en smal lysgård mellom trappehuset og Dronningens gate 56.

6.4.2 Parkering

Iht. Kommunedepplan for Narvikhalvøya er parkeringskravet som følger i sone A:

- Hybel/boenhet under 30 m² : 0,3
- Boenhet 30 -60 m² : 1,0
- Boenhet fom 60 m² og større: 1,25
- Kontor og næring: 1 pr 100 m²

Foreliggende konsept utløser følgende krav til parkering:

	Dronningens gate 56	Dronningens gate 58	Totalt
1.etasje	Kontor og næring 360 m ² = 3,6 p. plasser	Næring 250 m ² = 2,5 p.plasser	
2.etasje	Parkeringsetasje	Næring 250 m ² = 2,5 p.plasser	
3.etasje	6 boliger 30-60 m ² = 6 p.plasser	Næring 250 m ² = 2,5 p.plasser	
4.etasje	6 boliger 30-60 m ² = 6 p.plasser	1 bolig >60 m ² = 1,25 p.plass	
5.etasje	4 boliger 30-60 m ² = 4 p.plasser	1 bolig >60 m ² = 1,25 p.plass	
6.etasje	4 boliger >60 m ² = 5 p.plasser	1 bolig >60 m ² = 1,25 p.plass	
Totalt	24,6	11,25	35,85

I tråd med kommuneplanens krav vedrørende parkering legger planen til rette for 17 parkeringsplasser i parkeringsetasje i plan 2 i Dronningens gate 56, samt 20 plasser i underetasje, totalt 37. I tillegg er det 8-10 eksisterende parkeringsplasser i bakgården som kan benyttes dersom antallet leiligheter kan økes jfr. kapittel 6.3.1.

Det endelige parkeringskravet er avhengig av antall leiligheter/hybler og dokumenteres i byggesaken.

Parkering løses som i dag i bakgård for Dronningens gate 60. Ved en eventuell utvikling av eiendommen til flere leiligheter må oppfyllelse av krav til både parkering og uteoppholdsareal dokumenteres i byggesaken.

I planen er dette fulgt opp ved at følgende nedfelles i planens bestemmelser: «Biloppstillingsplasser etableres iht. krav i kommunedelplanen for Narvikhalvøya».

6.4.3 Gang og sykkel

Kommunedelplanen for Narvikhalvøya har ingen krav om tilrettelegging for sykkelparkering. Dette kan imidlertid løses på baksiden, under tak, ved siden av eksisterende parkeringsplasser.

Bilde 8: Muligheter for sykkelparkering i bakgård (Bilde: T. Nystad)



6.4.4 Skoleveg

Planen legger ikke til rette for tiltak langs skoleveg.

7 Virkninger / konsekvenser av planforslaget

7.1 Landskap og estetikk

Som en del av det foreløpige konseptet, har arkitekten skissert foreløpige volumer som er tenkt bearbeidet når en kommer til et senere detaljeringsnivå.

Når det gjelder Dronningens gate 56 bør det være mulig å få en fin tilpasning til bybildet innenfor de volumene som er vist i skissene, og samtidig oppfylle ønsket om fortetting innenfor planområdet. Dette forutsetter imidlertid at en eventuell rampe til parkeringsetasjen løses fra bakgården og ikke fra Dronningens gate.

I utgangspunktet bør den nye bebyggelsen ha et bevisst forhold til omliggende bebyggelse, spesielt med tanke på gesimshøyder, etasjehøyder og byggelinjer.

Sett fra gateplan er det primært gesimshøyden som er dimensjonerende. Eventuelle inntrukne etasjer har begrenset betydning for opplevelsen på gateplan. Gesimshøyden varierer langs gateløpet, og er høyere på østsiden enn på vestsiden av planområdet. Fra bebyggelsen bakenfor planområdet er det imidlertid byggehøyden som er dimensjonerende i den forstand at utsikten blir berørt. Boliger i de øverste etasjene i dagens bebyggelse i Tore Hunds gate har i dag utsikt over bygningsmassen i Dronningens gate 56-58. En økning i byggehøyde vil trolig gi konsekvenser for utsikten mot nord for disse boligene.

Ny bebyggelse i Dronningens gate 56 vil bli vesentlig høyere enn i dag mot gnr./bnr. 40/162, hvilket medfører at leilighetsbygget i bakgården blir berørt. I og med at nybygget ligger nord for leilighetsbygget har dette dog begrenset betydning med hensyn til sol- og skygge.

Bilde 6: Leilighetsbygg i bakgården til gnr/bnr 40/162 (Bilde: Google Maps)



Når det gjelder Dronningens gate 58, er det ønskelig med en avtrapping for å få en god overgang overgangen mellom ny toppetasjen og Misjonskirka. En slik avtrapping vil gjøre overgangen mildere. Etasjen bør være så lav som teknisk mulig. I en eventuell byggesak bør det vurderes om det skal stilles krav til eksisterende fasade mot Misjonskirka for en best mulig overgang.

Dronningens gate 58 har ellers to bratte trapper som stikker ut i fortausarealet, men som gjør lite av seg. Dersom byggearbeidene utløser krav om universell utforming med rampe og trapp, må en finne en løsning som ikke tar i bruk fortauarealet. Løsningene med rampe på andre siden av Dronningens gate viser hvor skjemmende slike løsninger kan være. I registreringen av barnetråkk opplever barna at dagens fortau er farlig og en større innsnevring av fortauet vil i tillegg til å kunne bli skjemmende, øke fareopplevelsen for barna.

Både når det gjelder fargesetting og materialbruk på nye fasader og spørsmålet om tiltak på eksisterende fasade, vil det være aktuelt å gi føringer i planens bestemmelser. Det samme gjelder mtp at bebyggelsen innenfor planområdet vurderes som en helhet, både når det gjelder arkitektonisk uttrykk, materialbruk og detaljering.

Ovennevnte er fulgt opp i planens bestemmelser ved at de legges føringer for materialbruk, inntrukne etasjer og krav til eventuelle fasadetiltak mot Dronningens gate 60.

7.1.1 Sol-/skygge

Sol-/skyggediagram er utarbeidet av arkitekt for jevndøgn og 20. juni ved klokkeslettene 09.00, 12.00, 15.00 og 18.00.

Figur 7-1: Sol-/skyggediagram 20. juni, retning nordvest (Arkitekt Jim Myrstad AS)



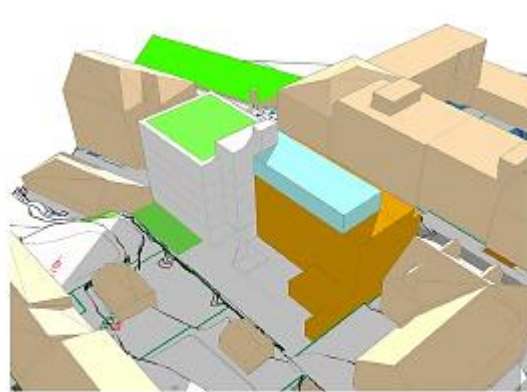
20. juni - kl 9



20. juni - kl 12

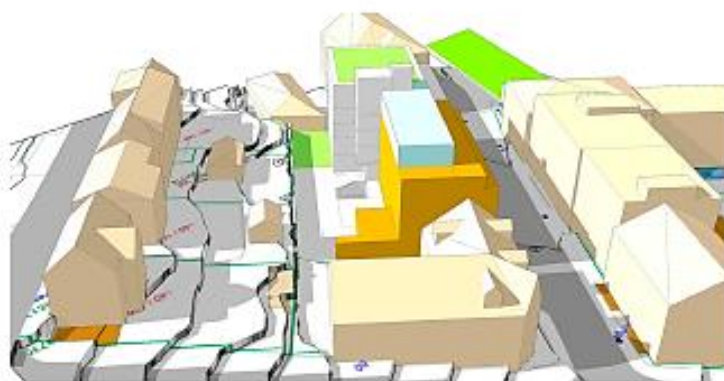


20. juni - kl 15

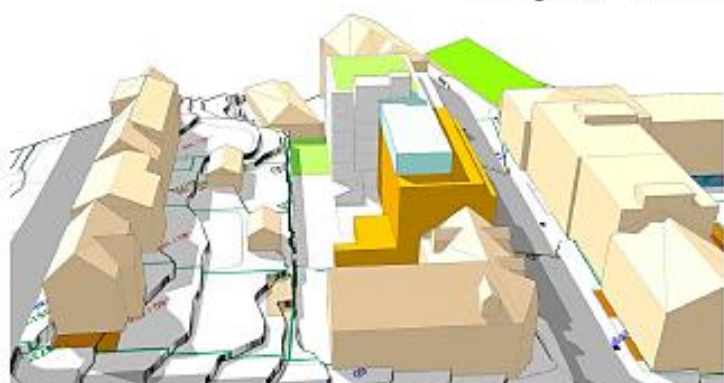


20. juni - kl 18

Figur 7-2: Sol-/skyggediagram 20. juni, retning vest (Arkitekt Jim Myrstad AS)



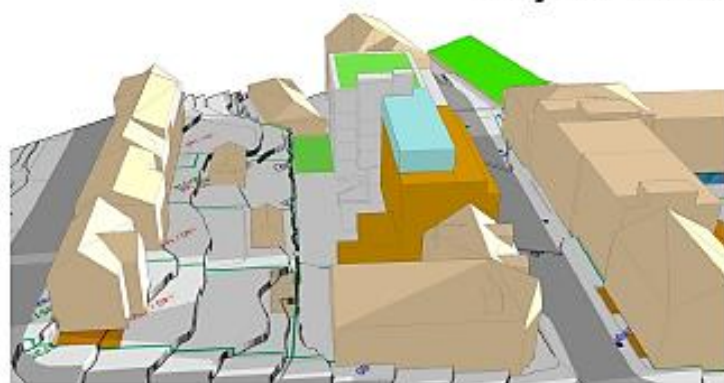
20. juni - kl. 09



20. juni - kl. 12

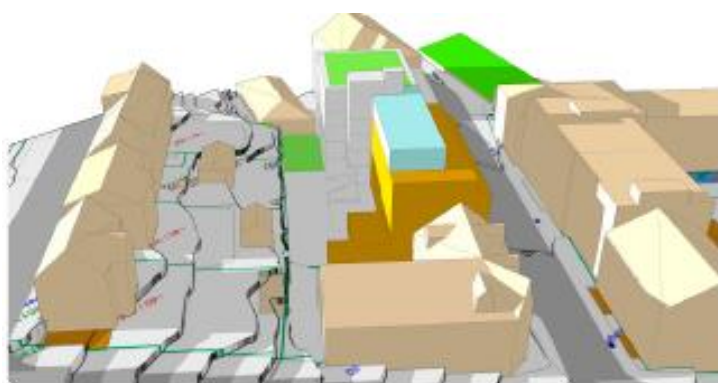


20. juni - kl. 15

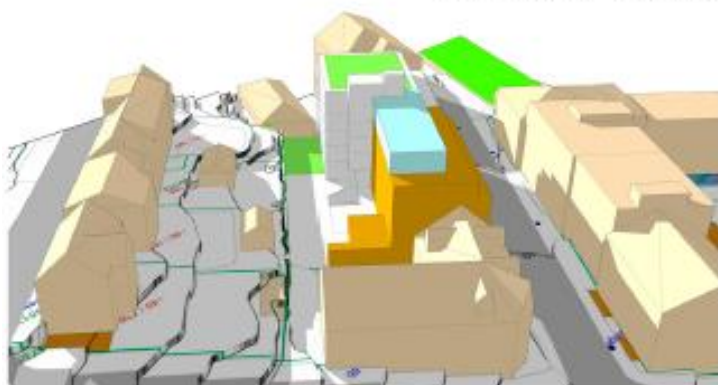


20. juni - kl. 20

Figur 7-3: Sol-/skyggediagram jevndøgn, retning vest (Arkitekt Jim Myrstad AS)



20. mars - kl. 09



20. mars - kl. 12



20. mars - kl. 15



20. mars - kl. 20

Diagrammene viser at ny bebyggelse ikke vil påvirke solforholdene for eksisterende bebyggelse på motsatt side av Dronningens gate. Ny bebyggelse i Dronningens gate 56 vil kaste skygge på eksisterende bebyggelse mot sør i juni om ettermiddagen. Dog kan det bemerkes at eksisterende bebyggelse i Dronningens gate 58 og 60 kaster tilsvarende skygg på bakenforliggende bebyggelsen.

Figur 7-4: Sol-/skygge 20. juni kl 20 ved dagens bebyggelse (Kilde; Narvik kommune kartsider)



Illustrasjonen hentet fra Narvik kommune sitt kartgrunnlag viser at Håreks gate 57 har kveldssol på fasade mot nordvest ved eksisterende situasjon.

Diagrammene ligger også som vedlegg til planforslaget.

7.2 Kulturminner og kulturmiljø

Bestemmelsene i kommunedelplanen for Dronningens gate 60 er videreført i reguleringsplanens bestemmelser, samt supplert med en bestemmelse om riving ikke tillates jfr. Innspill fra Nordland Fylkeskommune.

7.3 Naturverdier, naturressurser og naturmangfold

Planforslaget vurderes ikke til å medføre konsekvenser for naturverdier, naturressurser eller naturmangfold.

7.4 Friluftsliv og rekreasjon

I forhold til barnetråkk-registreringene legges det ikke til rette for andre tiltak enn at arealer langsmed kvartalet avsettes til fortau.

Planforslaget får ingen konsekvenser for friluftsliv og rekreasjon.

7.5 Trafikale forhold

Det forventes ikke at beboere i området vil oppleve noen merkbar forskjell i trafikkmengde som følge av tiltaket.

7.6 Teknisk infrastruktur

Private stikkledninger for vann og spillvann påkobles kommunale ledninger.

Plassering av arealer til dypoppsamling for avfall vurderes i forbindelse med byggesaken.

7.7 Forurensning

7.7.1 Grunnforurensning

Tiltak etter ytterligere undersøkelser vurderes ikke som nødvendig.

7.7.2 Støy

Det er uklart om støy fra lokalveger i området medfører at anbefalte grenseverdier overskrides. Støyberegninger utført for Kongens gate/E6 tyder på at gul sone grenser mot del av planområdet. Supplerende støyberegninger lar seg vanskelig utføre da det ikke finnes ÅDT for Dronningens gate.

I planen følges dette opp ved at det stilles krav til at beboere skal ha tilgang til uteoppholdsareal på stille side. Det stilles også krav om balansert ventilasjon med muligheter for forsering, vinduer med ekstra støydemping og solavskjerming for boliger som har soverom mot støyutsatt side. I foreliggende konsept er det skissert et antall mindre leiligheter, og alle disse vil ikke kunne være gjennomgående med soverom mot stille side.

Det stilles det krav om at eventuelle boenheter som får soverom mot støyutsatt side skal ha balansert ventilasjon med mulighet for forsering, samt utvendig solavskjerming. Behovet for kjøling skal vurderes.

Boliger i påbygd etasje (6. etasje) i Dronningens gate 58 skal ha vindu mot stille side, balansert ventilasjon med mulighet for forsering, samt vinduer med forbedret lydklasse og solavskjerming. For øvrige etasjer stilles det krav jfr. Dronningens gate 56.

7.7.3 Radon

Forekomsten av radon i området er i Statens strålevern sitt radonkart angitt som moderat til lav i området. Krav i TEK10 ivaretas i forbindelse med prosjektering av boliger.

7.8 Universell utforming

Universell utforming ivaretas i forbindelse med prosjektering og dokumenteres i byggesaken.

7.9 Oppsummering

De viktigste konklusjonene i planen kan oppsummeres som følger:

- Tiltaket får ikke konsekvenser for naturressurser, naturmiljø eller biologisk mangfold.
- Tiltaket får ingen konsekvenser for friluftsliv eller rekreasjon.
- Det er mulig å ivareta krav til uteoppholdsarealer og parkering innenfor tiltakets rammer.
- Planen legger til rette for etablering av areal for lek og uteopphold på stille side.
- Kommunedelplanens bestemmelser vedørende kulturminner (Dronningens gate 60) er ivaretatt i reguleringen, og videreført i reguleringsbestemmelsene.
- Det vil være mulig å få en god tilpasning til bybildet innenfor de volumene som er skissert, og samtidig oppfylle ønsket om fortetting innenfor planområdet. Inntrukket 5. og 6. etasje i Dronningens gate 56 vil begrense betydningen av økt byggehøyde, sett fra gateplan. Byggehøyden vil imidlertid være dimensjonerende for bakenforliggende bebyggelse i den forstand at utsikten blir berørt. Den skisserte avtrapping mot nord ved påbygg på Dronningens gate 58 gir en myk overgang til Dronningens gate 60.
- Tiltaket får ingen støymessige konsekvenser i seg selv for nærliggende bebyggelse. Tiltaket ligger muligens innenfor gul støysone. Forholdet ivaretas gjennom egne bestemmelser.
- Det er ikke behov for særskilte tiltak i forbindelse med trafiksikkerhet.

8 Vedlegg

Vedlegg 1	Plankart i målestokk 1:500 datert 31.10.16, revidert 14.07.17.
Vedlegg 2	Reguleringsbestemmelser datert 31.10.16, revidert 14.07.17 og 19.09.17.
Vedlegg 3	Innkomne forhåndsmerknader
Vedlegg 4	Sol-/skyggediagram, datert 07.07.17.
Vedlegg 5	Utomhusplan datert 07.07.17