



Evenes kommune

Plan- og utviklingsavdelingen

Narvik kommune v/rådmann

Vår dato: 14.06.2019
Vår ref: 2019/166 L13

Deres dato:
Deres ref:

Saksbeh: Stein Even Fjellaksel
Saksbeh. tlf:

Forslag til detaljreguleringsplan for Tore Hunds gate 43-47, Narvik kommune. Oversending av sak for politisk behandling i komite for plan og næring, Narvik kommune

Rådmannens innstilling

Etter samlet vurdering anbefaler ikke rådmannen utlegging av forslag til detaljregulering for Tore Hunds gate 43-47, Narvik kommune, til offentlig ettersyn som planforslaget foreligger. Saken oversendes til politisk behandling med følgende forslag til vedtak.

Forslag til vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 12-10 og 12-11 legger komite for plan og næring ikke ut forslag til detaljregulering for Tore Hunds gate 43-47, Narvik kommune, med plankart datert 14.11.2018, planbestemmelser og planbeskrivelsen, datert 25.03.2019, til offentlig ettersyn.

Begrunnelse: Planforslaget oppfyller ikke krav til lekeplass ved inngang i kommuneplanens arealdel, se vurderingen i saken for nærmere begrunnelse. Utnyttelsesgraden er for høy (100 %), og derfor ikke forenelig med første punkt i begrunnelse. Se for øvrig vurderingen i saken for mer detaljert begrunnelse.

Alternativt forslag til vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 12-10 og 12-11 legger komite for plan og næring ut forslag til detaljregulering for Tore Hunds gate 43-47, Narvik kommune, med plankart datert 14.11.2018, planbestemmelser og planbeskrivelsen, datert 25.03.2019, til offentlig ettersyn i 6-seks- uker fra utlysingsdato.

Dokumenter i saken

Evenes kommune har mottatt alle aktuelle dokumenter i saken gjennom google-tilgang. Ved nedlastning til Evenes kommunes sakssystem er det en feil i tilgangsfordelingen, og vi får derfor ikke lagt dem direkte ved oversendelsen av saken.

Det bes om at alle aktuelle dokumenter i Narvik kommunes sak «18/806» legges ved når saken sendes til politisk behandling i komite for plan- og næring.

Saksopplysninger

Narvik kommune har i brev av dato 3.mai 2019 delegert myndighet til saksbehandling etter plan- og bygningslovens bestemmelser til Evenes kommune ved Plan- og utviklingsavdelingen i en enkeltsak. Enkeltsaken gjelder detaljregulering for Tore Hunds gate 43-47, Narvik kommunes saksnummer for denne sak er «18/806». Jf. delegasjonsbrev sendt Evenes kommune.

Fra Boarch arkitekter AS er det på vegne av forslagsstiller, OMT Bo AS, mottatt forslag til detaljregulering for Tore Hunds gate 43-47. Planbeskrivelse og planbestemmelser er datert 25.03.2019, og plankart datert 14.11.2018. Planforslaget fremmes som detaljregulering etter plan- og bygningsloven (heretter kalt pbl) § 12-3.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for bygging av to leilighetsbygg med totalt 19 stk. leiligheter fordelt på 4 etg. Hver, med underetasje for parkering og kjeller under parkering.

Planoppstart ble varslet i lokalavis 02.11.2018, samt på kommunens hjemmeside. Direkte berørte grunneiere, naboer og overordna myndigheter ble tilskrevet i brev datert 30.10.2018 med høringsfrist 05.12.2018. Invitasjon til medvirkning i planarbeidet er overholdt.

Planforslaget omfatter hele og deler av gnr./bnr. 40/1, 40/135, 40/136, 40/137 og 40/138. Planområdet er på ca. 2,5 dekar. Tiltakshaver ønsker å rive eksisterende bygninger i Tore Hunds gate 45 og 47 for å oppføre to leilighetsbygg på 4 etg. hver med underetasje for parkering og kjeller under parkering.

Planområdet er i Kommuneplanens arealdel for Narvik kommune (heretter kalt KPLA), vedtatt 02.02.2017, avsatt til boligbebyggelse, og underlagt hensynssone H810-1 Oscarsborg - felles planlegging. Reguleringsplan del av kvartal 33 Bardalgården, plan ID N-1.137, ligger innenfor planområdet i NØ, og erstattes av denne nye detaljplanen.

Planforslaget er vurdert til ikke å utløse krav om konsekvensutredning iht. gjeldende forskrift ettersom tiltaket ikke vurderes til å medføre vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.

For nærmere redegjørelse om prosjektet vises til vedlagt planbeskrivelse, bestemmelser, plankart og rapport trafikkavvikling, støy og støv.

Representant for Plan- og utviklingsavdelingen i Evenes kommune stiller seg disponibel til å være tilgjengelig under behandlingen av saken.

Økonomi

Planforslaget er av privat karakter, og forventes ikke å gi noen innvirkning på kommunens økonomiplan.

Vurdering

Landskapsanalyse, byggehøyde, utnyttelsesgrad

Planområdet er bebygget med to og tre etasjes bygninger mot Tore Hunds gate og Brannbakken. Bygningene i kvartalet er oppført på 1900-tallets første og andre kvartal, men også noe senere. Planområdet er omtrent sydøstre halvpart av kvartalet begrenset av Tore Hunds gate, Brannbakken, Håreks gate og Diagonalgata. Tilstøtende del av kvartalet, mot nordvest, har blokkbebyggelse på fire etasjer og underetasje, oppført de siste årene. Ellers er bebyggelsen på to og tre etasjer.

Utnyttelsesgraden er satt til 100 %, og byggets kotehøyde satt til +87. I tillegg åpner bestemmelse § 3.1.2 for en tilbaketrukket etasje med gesimshøyde på kote +90. Bestemmelse § 3.1.2 legger også til rette for tekniske installasjoner (heishus og takoppbygg for ventilasjon) som kan være inntil 3,5 m høyere enn angitte maksimumshøyder. Slike takoppbygg skal utgjøre maks 15 % av byggets grunnflate. I tillegg skal det etableres takterrasser opp til angitt gesimshøyde med tilbaketrukket rekkverk i høyde 1,2 m. Rådmannen finner at utnyttelsesgrad er altfor høy i forhold til tomtestørrelsen. Rådmannen mener også at byggets høyde må reduseres grunnet områdets topologi. I nylig vedtatt reguleringsplan for Tore Hunds gate 34 er det satt byggets kotehøyde til +91 og tekniske installasjoner på tak på total størrelse 25 m² og gesimshøyde med maksimalt 3 meter.

Barn og unge

Foreliggende planforslag legger til rette for utvendige oppholdsarealer på dekke over garasjene, dvs. på 1. etasje-planet på ca. 100 m² ved inngangssonen og på takterrasser. I henhold til KPLA er det satt krav til lekeplass ved inngang på minimum 150 m² for maksimum 15 boenheter. Videre gjelder det kvalitetskrav til lekeplasser (pbl § 11-9 nr. 5) jfr. § 4.4.4 KPLA. Det er utarbeidet sol/skyggediagram i kap. 6.3.1 som viser at lekeplassen ved inngang, som er mellom de to planlagte leilighetsbygg, er i skygge i alle årstid og klokkeslett.

Kommunens administrasjon har vært i dialog med konsulent ang. bl.a. krav til lekeplasser. Rådmannen finner at lekeplassen ved inngang har mangler i forhold til forskriftens krav i forhold til lys, sol og størrelse. I henhold til sol/skyggediagram oppfyller ikke planforslaget at minst 50 % av lekeplass areal skal være solbelyst kl. 15.00 ved jevndøgn.

Punkt 4.4.3 i KPLA setter krav om at det skal anlegges lekeplass ved inngang på minimum 150 m² for maksimum 15 boenheter. I dette tilfellet, med 19 boenheter, må bestemmelsen tolkes slik at det må anlegges 2 lekeplasser ved inngang på 150 m² hver. Alternativt, kan kommunen godta en samlet lekeplass på minimum 300 m² som skal anlegges på terreng eller lokk på egen eiendom.

Krav til nærlekeplass vurderes til å tilfredsstille kravene i KPLA iht. størrelse og avstand. Det forutsettes også at nærlekeplass skal oppfylle alle krav satt i pbl og KPLA før brukstillatelse kan gis. Rådmannen anmoder at det sendes en plan for oppgradering av gnr./bnr. 40/1 og 40/965 før tiltakene iverksettes.

Støy, støv og trafikkavvikling

Det er utarbeidet rapport for trafikkregistrering, vurdering av trafikkavvikling, støy og støv av Efla. Det er konkludert at trafikkøkning i krysset med Diagonalgata vil være minimal, og trafikkflyt og trafikkavvikling vil fortsatt være god i en fremtidig situasjon.

Støyberegninger er utført for dagens og fremtidige trafikkmengder langs Tore Hunds gate. Støynivåer i fremtidig situasjon er likt dagens støynivåer. Støynivåer ligger for det meste under 55 dB_A i planområdet, og overskrider 55 dB_A på noen fasadepunkter langs Tore Hunds gate. Overskridelsen ligger innenfor feilmarginen. Overskridelsen skyldes bygnings nærhet til veg. Både lav fart, lave trafikkmengder og lav andel tunge kjøretøy medfører at støybelastningen vil være relativt liten. Det er sikret i rekkefølgebestemmelsene at støykravene skal overholdes iht. pbl, TEK og retningslinje T-1442/2016 samt eventuelle avbøtende tiltak skal være gjennomført før det gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Beregninger av luftkvaliteten i planområdet iht. Nomogram (hjelpemiddel) viser at grenseverdier for støv mest sannsynligvis ikke vil overskride langs Tore Hunds gate. Det er sikret i bestemmelsene tiltak i anleggsfasen for hvordan farer og ulemper for beboere og næringsliv i nærområdet skal håndteres i anleggsfasen.

Parkering

Parkering skal etableres i underetasjen av bygget. Dette gjelder både bil- og sykkelparkering. På bakkeplan vil det være 4 bilplasser. Krav til parkering er ivaretatt i planbestemmelsene. Opparbeidelse av parkering er også sikret med rekkefølgebestemmelse.

Avfallshåndtering

Det er ikke avsatt areal til renovasjonsanlegg i plankartet. Planforslaget legger til rette for å opprette felles avfallshåndtering for Tore Hunds gate 34 og 45-47 i samråd med Hålogaland Ressursselskap Husholdning AS.

Naturmangfoldloven

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 naturverdi eller biologisk mangfold av betydning i området. 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.

Kulturminneloven

Det er registrert verneverdige kulturminner i planområdet. Brannbakken 4 er regulert til bevaring i KPLA og gjeldende reguleringsplan Del av kvartal 33 Bardalsgården. Bevaringsstatus kulturmiljø (H570) av Brannbakken 4 er videreført i planforslaget og sikret i bestemmelsene og plankart.

I foreliggende planforslag henvises det til den gamle temaplanen for kulturminnevern 2011 hvor Tore Hunds gate 45 ikke var registrert som kulturminne. Gjeldende temaplan for kulturminner 2017-2028 omtaler Tore Hunds gate 45. Adventistkirka var bygd i perioden 1930-1940. Funksjonalismens arkitektur med typiske kjennetegn med kubiske former og flate tak, var enkle i sitt formspråk. Lys og luft var en viktig faktor i arkitekturen og vindusåpningene er relativt store, uten sprosser, med tofags og trefags felt. Stilepoken som ble kalt «funkis» varte til 1940. Temaplan for kulturminner 2017-2028 foreslår at Tore Hunds gate 45 reguleres til bevaring fasade i KPLA og i vedtatte bestemmelser i reguleringsplan. Foreliggende planforslaget legger til rette for å rive adventistkirka og oppføre et leilighetsbygg. Det er ikke gjort noen vurderinger i forhold til riving av kulturminne i planforslaget.

Rådmannen vurderer rivning av dette bygget mot vedtatt rivning av også fredet bygg i Tore Hunds gate 34. Rådmannen kan derfor akseptere rivning av Tore Hunds gate 45 iht. likebehandlingsprinsippet. Planforslaget vurderes ikke til å medføre vesentlige konsekvenser for kulturminner eller kulturmiljø.

Konklusjon

Etter samlet vurdering anbefaler ikke rådmannen utlegging av forslag til detaljregulering for Tore Hunds gate 43-47, Narvik kommune til offentlig ettersyn som planforslaget foreligger. Saken oversendes til politisk behandling med rådmannens innstilling til vedtak..

Med hilsen

Rolf M. Lossius
Rådmann

Stein Even Fjellaksel
Leder plan- og utvikling

Dette brevet er elektronisk godkjent, og er derfor uten signatur.