
PLANBESKRIVELSE

DETALJREGULERING
FOSSEVEIEN 4



NARVIK KOMMUNE



AREALPLANID: 2018006
SAKSNUMMER NARVIK KOMMUNE 18/4711

22.02.2019
REVISJONS DATO: 28.03.2019
VEDTATT DATO:
DATO FOR SISTE MINDRE ENDRING:

Tiltakshavere:

**Nord Alpin ENK
v/ Hjalmar Larssen**

Innledning

Planforslaget Fosseveien 4 omfattes hovedsakelig av gnr./bnr. 40/751 og 40/752, i Skistua i Narvik kommune.

Formålet med reguleringsplanen er å åpne opp for etablering av blokkbebyggelse for opp til 19 leiligheter fordelt på 5 etg. med underetasje for parkering på gnr. 40/ bnr. 751. Adkomsten til tomten er også foreslått endret.

Forslagsstiller er grunneiere på gnr. 40/ bnr. 751, Nord Alpin ENK v/ Hjalmar Larssen.

Planarbeidet er utarbeidet av Sweco Norge AS.

Innholdsfortegnelse

1	Bakgrunn	1
1.1	Formålet med planen	1
1.2	Forslagsstiller	1
1.3	Avgrensning av planområdet	1
1.4	Eiendomsforhold	2
1.5	Tidligere vedtak i saken	2
2	Planprosess	2
2.1	Sakshistorikk	2
2.2	Innkomne merknader til varsel om oppstart	2
3	Planstatus og rammebetingelser	3
3.1	Kommuneplanens arealdel	3
3.2	Gjeldende reguleringsplaner	3
4	Planområdet – eksisterende forhold	4
4.1	Beliggenhet og størrelse	4
4.2	Områdets bruk, innhold og forhold til omgivelsen	4
4.3	Trafikkforhold	5
4.4	Myke trafikanter og kollektivtransport	6
4.5	Barn og unges interesser	6
4.6	Støy	7
4.7	Kulturminner	7
4.8	Friluftsliv og naturmangfold	8
4.9	Reindrift	11
4.10	Grunnforhold	12
4.11	Overvann og VA	13
4.12	Elektrisitet og fjernvarme	14
5	Beskrivelse av planforslaget	14
5.1	Plandokumenter	14
5.2	Reguleringsformål	15
5.3	Arealregnskap	15
5.4	Bebyggelse og anlegg	16
5.5	Uteoppholdsareal og lek	17
5.6	Infrastruktur og parkering	18
5.7	Renovasjon	19
5.8	Universell utforming	19

5.9	Støy	19
5.10	Friluftsliv og naturmangfold	20
5.11	Landskap	20
5.12	Kulturminner og kulturmiljø	31
5.13	Sol og skygge	31
5.14	Overvann og VA	31
5.15	Energiforsyning – alternativ energikilder	32
5.16	Virkninger i forhold til tilgrensende reguleringsplaner	32
5.17	Rekkefølgebestemmelser jf. § 12-7 nr. 10	32
6	Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet – ROS	33
7	Vedlegg	34
	Vedlegg 1: Varsel om oppstart og adresseliste	34
	Vedlegg 2: Innspill til varsel om oppstart	34
	Vedlegg 3: Merknadsbehandling innspill til varsel om oppstart	34
	Vedlegg 4: ROS-analyse	34
	Vedlegg 5: KU-vurdering	34
	Vedlegg 6: Støyrapport	34
	Vedlegg 7: Overvannsnotat	34
	Vedlegg 8: Situasjonsplan A3	34
	Vedlegg 9: Situasjonsplan A2	34
	Vedlegg 10: Solskygge studie, illustrasjoner bygg og høyder	34
	Vedlegg 11: Referat fra oppstartsmøte	34
8	Kilder	34

1 Bakgrunn

1.1 Formålet med planen

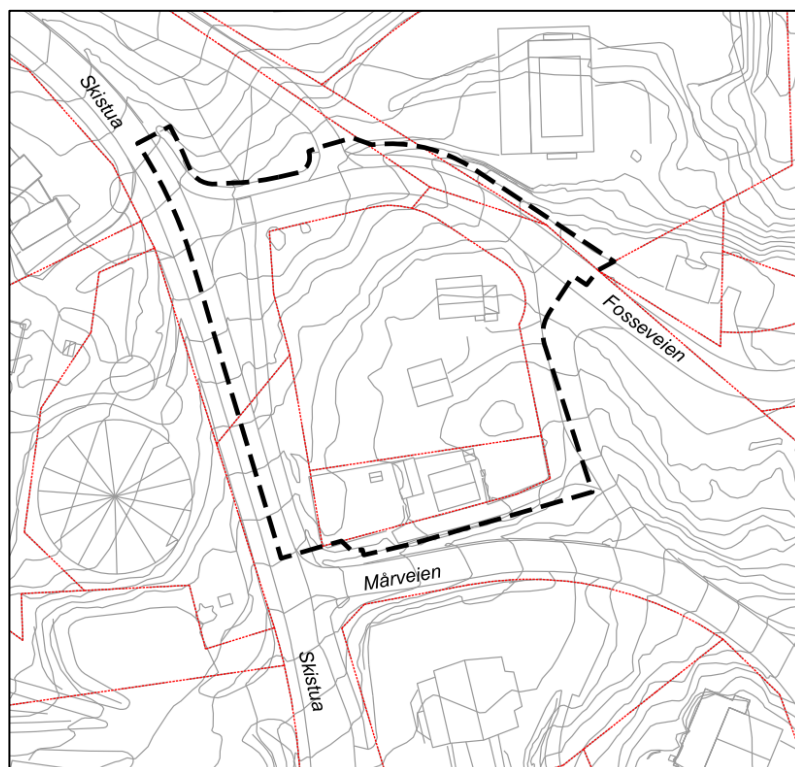
Formålet med reguleringsplanen er å åpne opp for etablering av blokkbebyggelse for opp til 19 leiligheter fordelt på 5 etg. med underetasje for parkering på gnr. 40/ bnr. 751. Adkomstløsning til tomten er også foreslått endret.

1.2 Forslagsstiller

Tiltakshaver for detaljreguleringen er grunneierne for gnr. 40 bnr. 751, Nord Alpin ENK v/ Hjalmar Larssen. Forslaget til detaljregulering er utarbeidet av Sweco Norge AS, avdeling Narvik. Skisser av bygget, sol/skyggestudio og situasjonsplan er utarbeidet av Holbø consulting.

1.3 Avgrensning av planområdet

Planavgrensningen består av eiendommene gnr./bnr. 40/751 og 40/752. I øst og vest går planavgrensningen i midtlinje veg. I sør følger planavgrensningen formålsgrensen boligformål. I nord er plangrensen strukket slik at hele det regulerte vegarealet som tilgrenser tomte 40/751 er innlemmet.



Figur 1 Planavgrensningen

1.4 Eiendomsforhold

Reguleringsforslaget omfattes hovedsaklig av eiendommene gnr./bnr. 40/751 og 40/752.

1.5 Tidligere vedtak i saken

1. Kommuneplanens arealdel Narvik kommune 2017-2028, vedtatt 02.02.2017
2. Eldre reguleringsplan Gamle bybasseng, vedtatt 07.01.1999
3. Områdeplan med konsekvensutredning Fagernesfjellet, vedtatt 21.04.2016

Området er i Kommuneplanens arealdel Narvik kommune 2017-2028 avsatt til formålet eksisterende boligbebyggelse. Det er ikke fastsatt detaljerte bestemmelser for det konkrete området.

I reguleringsplanen Gamle bybasseng er området regulert til boligformål, eneboligområde.

2 Planprosess

2.1 Sakshistorikk

Forhåndskonferanse iht. Pbl. § 12-8 ble avholdt i samråd med Narvik kommune 17.10.2018.

Planoppstart ble annonsert i dagspressen Fremover 16.11.2018 og via brev til myndigheter og naboer 14.11.2018.

Iht. Plan- og bygningsloven er krav til medvirkning i forbindelse med planoppstart overholdt.

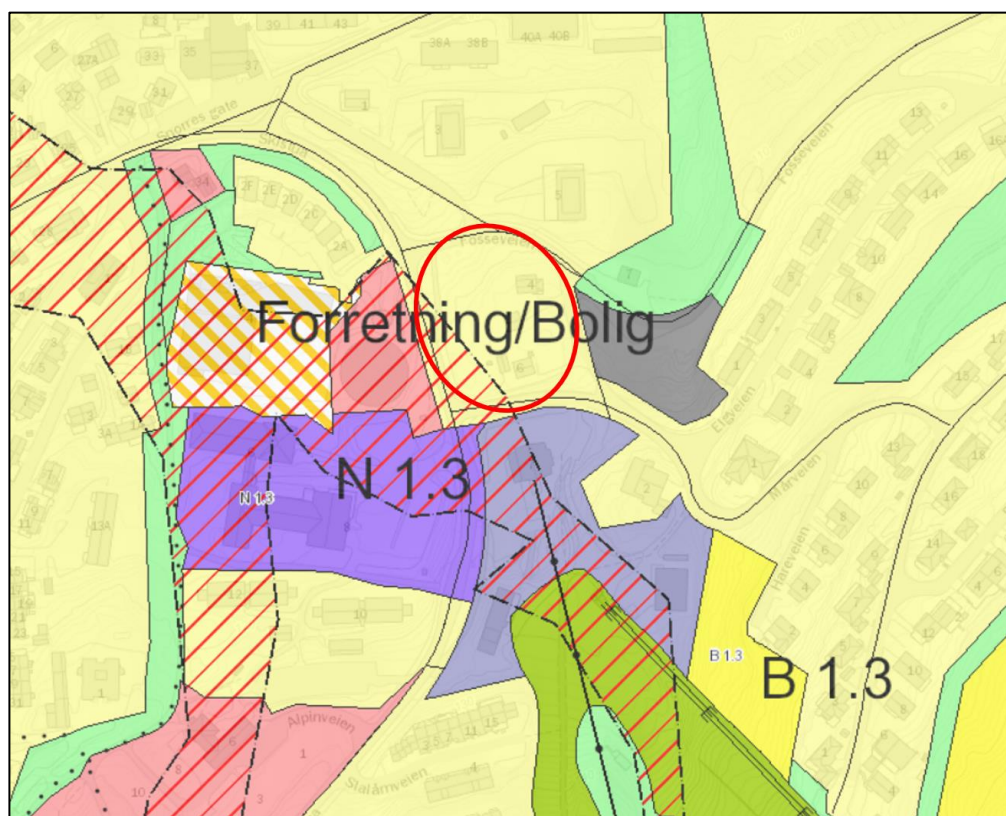
2.2 Innkomne merknader til varsel om oppstart

I forbindelse med varsel om planoppstart er det kommet inn 7 innspill. Innspillene er kort sammenfattet og kommentert i vedlegg 3. Av vedlegg 2 følger innspillene i sin helhet.

3 Planstatus og rammebetingelser

3.1 Kommuneplanens arealdel

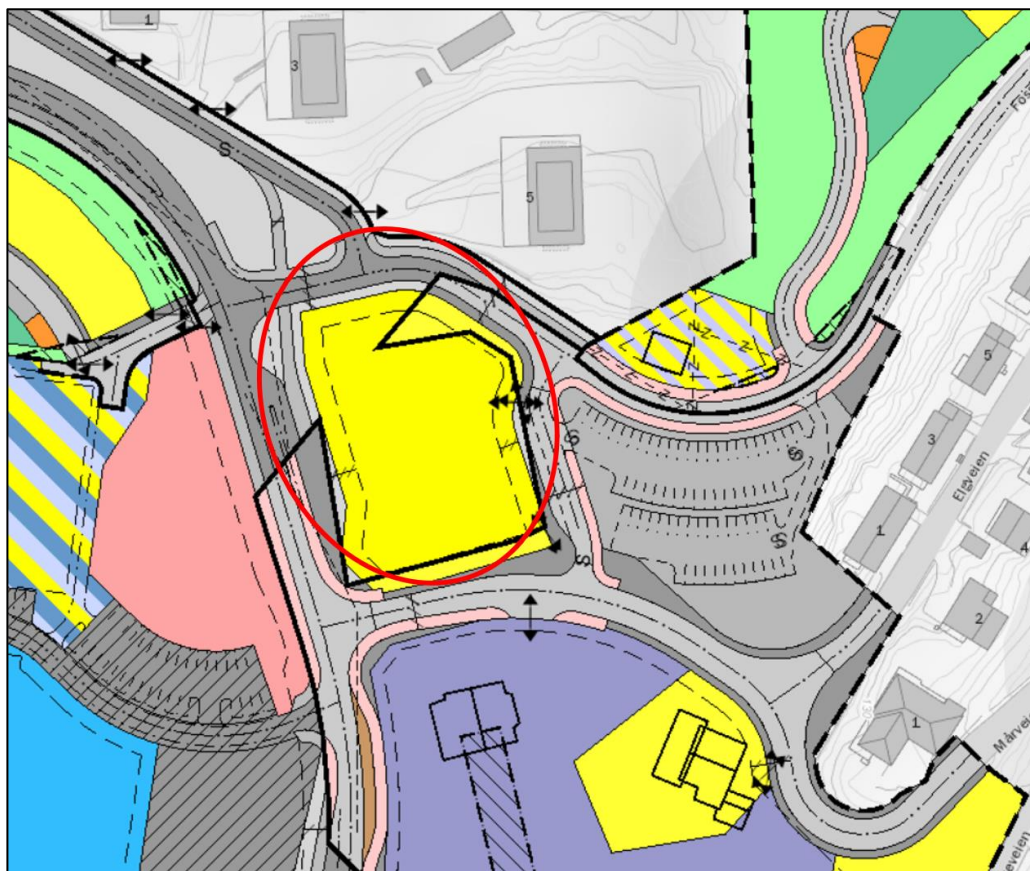
Planområdet er i Kommuneplanenes arealdel for Narvik kommune, vedtatt 02.02.2017 avsatt til eksisterende boligbebyggelse.



Figur 2 Utklipp fra Kommuneplanens arealdel Narvik kommune, vedtatt 02.02.2017. Planområdet markert med rød sirkel.

3.2 Gjeldende reguleringsplaner

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



Figur 3 Eksisterende reguleringsplaner og planområdet illustrert med rød sirkel.

Som vi ser av figur 3 omfattes planområdet også av deler av Områdeplan for Fagernesfjellet, vedtatt 21.04.2016.

4 Planområdet – eksisterende forhold

4.1 Beliggenhet og størrelse

Planområdet ligger i grensen mellom Oscarsborg og Skistua på Narvikhalvøya. 650 m øst for det som i Kommuneplanens arealdel er markert som Narvik sentrum. Området som reguleres er ca. 6 daa. Tomta gnr. 40 bnr 751 er omentrent 2,6 daa. Planområdets terreng varierer fra kote 104 helt i nord til kote 115 i sørvest.

4.2 Områdets bruk, innhold og forhold til omgivelsen

Planområdet består i dag av 2 tomter med eneboliger, samt tilgrensende vegareal. Området ligger i grensen mellom blokkbebyggelsen på Oscarsborg og eneboligområdet i Skistua/Fossestua. Like sør for planområdet er starten av skianlegget, Narvikfjellet. Vest

for planområdet ligger Rema 1000 Skistua og Thon Hotell Narvik. I nord ligger de to høyblokkene Tøtta 1 og 2 og annen blokkbebyggelse på opp til 5 etasjer. I øst og sørøst er starten av eneboligområdet Fossestua.



Figur 4 Oversiktsbilde over Narvikhalvøya. Planområdet er markert med gul ellipse (Kilde: Google earth).

De nærmeste barnehagene er Pingvinn barnehage BA og Skistua barnehage som ligger i en avstand på henholdsvis 450 meter og 500 meter fra Fosseveien 4.

Barneskolen Skistua skole ligger i en avstand på 550 meter og ungdomsskolen Parken har en avstand på 1,2 km.

På grunn av nybygging av Parken ungdomsskole er skolen midlertidig samlokalisert med byens andre ungdomsskole, Framnes. Parken ungdomsskole forventes ferdigstilt i 2021.

4.3 Trafikkforhold

Vegsystem

E6 går gjennom Narvik sentrum fra nord til sør. Fra E6 retning nordover tar man av til høyre opp den kommunale veien Tøttaveien. Følger man Tøttaveien går den automatisk over i Snorresgate før veien blir Skistua med fartsgrense 30 km/t forbi planområdet. Planområdet ligger 800 meter fra E6 i krysset Skistua x Fosseveien. Planområdet er

omkranset av Skistua i vest, Fosseveien i nord og øst, og Mårveien i sør. Kommunale veier med fartsgrense 30 km/t.

Trafikk

Trafikkmengden på veien Skistua, ved planområdet har en ÅDT på 5000. I Rambøll sin støyutredning «*Skistua 4, Støyutredning Rapport 26.06.2014*» er det lagt til en økning i ÅDT på 1500 som følge av fremtidig økning i trafikkmengde jf. «*11435001 Narvikfjellet – Støyvurdering Rev00 – med vedlegg*». Framtidig ÅDT for Skistua estimeres derfor til å være 6500.

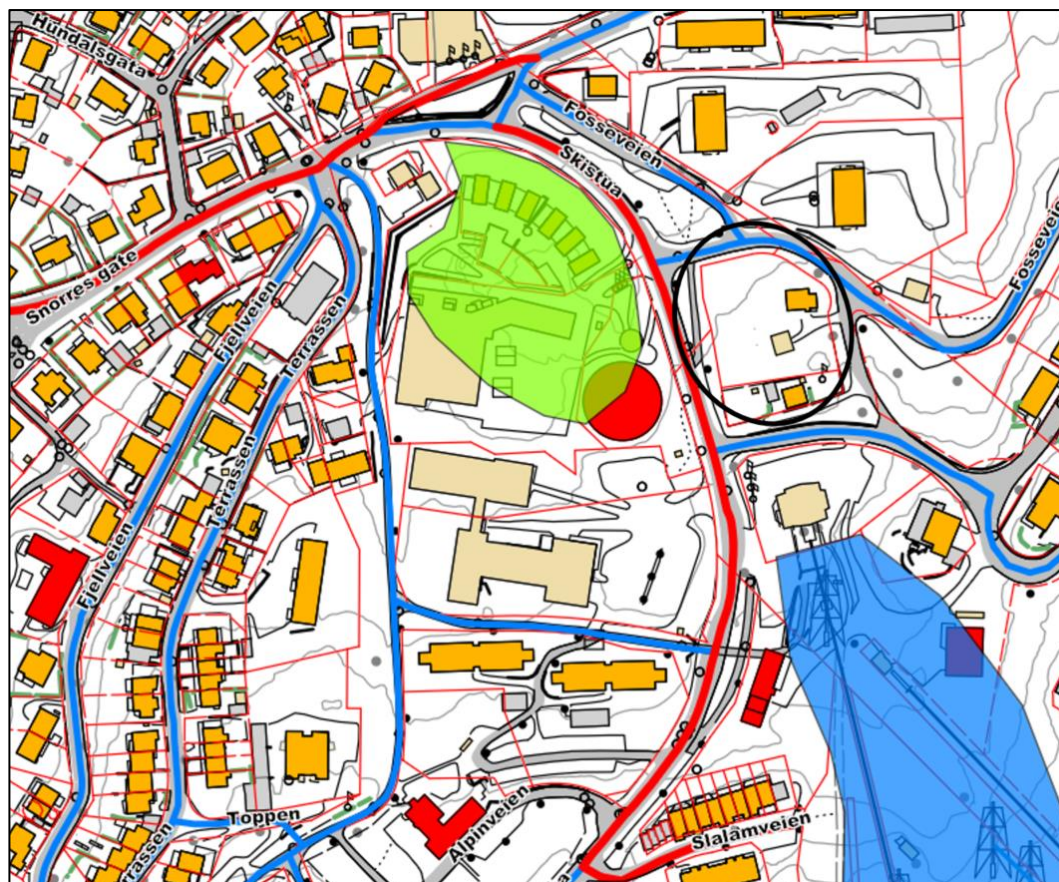
Nasjonal vegdatabank viser at det kun er registrert 1 trafikkulykke langs Skistua, forbi planområdet. Det var 2 personbiler og en lastebil involvert i ulykken. Det er tilrettelagt med gangfelt langs Skistua forbi planområdet, samt langs Fosseveien på andre siden av vegen for planområdet.

4.4 Myke trafikanter og kollektivtransport

Det er etablert sammenhengende fortau langs Skistuaveien fra planområdet og sørover mot Skistua barnehage og barneskole, og nordover langs Skistuaveien/Tøttaveien mot Sentrum. Det er også muligheter for atkomst til planområdet for myke trafikanter via gangkultvert under Skistuaveien. Kulverten er forbundet med gangveg som går både oppover mot Skistua og ned mot Tøttaveien og sentrum. Det er i *Områdeplan for Fagernesfjellet* også regulert gangadkomst langs Fosseveien nordøst for planområdet. Bussholdeplass er også etablert like ved planområdet.

4.5 Barn og unges interesser

Det er utført barnetråkkregistrering i området. Som vi ser av figur 5 er Fosseveien og Mårveien, nord og sør for planområdet, markert med blå og indikerer veier som oppleves som trygge. Skistua, vest for planområdet, er markert rød som indikerer at barn opplever veien som farlig. Friområdet vest for planområdet er markert som lekeområde sommerstid, grønn farge, og Narvikfjellet alpinanlegg like sør for planområdet er markert som lekeområde vinterstid med blå farge. Selve arealet innenfor plangrensen er privat hage og benyttes derfor ikke som lekeområde for barn i dag. Det vil være viktig at barn og unges mulighet for lek og utfoldelse ivaretas i utviklingen av området.



Figur 5 Utklipp av barnetråkkregistrering fra kommunens webkart. Planområdet markert med sort sirkel.

4.6 Støy

Planområdet er omringet av veger. I vest ligger hovedvegen Skistua, som er estimert med framtidig ÅDT på 6500. I Rambøll sin støyutredning «Skistua 4, Støyutredning Rapport 26.06.2014» er store deler av planområdet innenfor gul støysone og det medfører at det derfor er behov for avbøtende tiltak. Man vil i planbeskrivelsen se nærmere på tiltak for å tilfredsstille støykrav for uteoppholdsarealene og for selve bygget.

4.7 Kulturminner

Det er ikke registrert kulturminner innenfor planområdet, men nærmeste naboblokker Tøtta I og Tøtta II i Fosseveien 3 og 5 inngår i kommuneplanens «Temaplan for kulturminner». Det er i temaplanen sagt at blokkene skal reguleres til bevaring av fasade. De to høyhusene fra 1968 og 1973 er, som Fylkeskommunen nevner i sine innspill til varsel om planoppstart, viktige landemerker og signalbygg i Narvik. Nærmeste

kulturminneregistrering er Fredskapellet i en avstand på 0,5 km i luftlinje nord for planområdet.



Figur 6 Utklipp av kart med kulturminner. Planområdet markert med rød ellipse. (www.naturbase.no).

4.8 Friluftsliv og naturmangfold

I friluftskartlegging utført i regi av Nordland fylkeskommune inngår ikke planområdet eller tilgrensende områder av viktige friluftslivsområder. Figur 7 viser utklipp fra kart over kartlagte friluftslivsområder. Alpinanlegget sør for planområdet er det nærmeste friluftslivsområdet som er verdisatt. Dette er vurdert til å være et svært viktig friluftslivsområde.



Figur 7 Utklipp fra kart over kartlagte friluftslivsområder. Mørk rød fyllfarge indikerer svært viktig friluftslivsområde, lysere rødfarge indikerer registrert friluftslivsområde. Planområdet er markert med sort ellipse (www.naturbase.no).

Planområdet er i NIBIOs arealressurskart registrert som bebygd areal vist i figur 8. I øst og i sør er det markert områder med skog.



Figur 8 Utklipp fra naturbase. Kartet viser arealtyper innenfor og i nærhet til planområdet. Planområdet er markert med rød ellipse (www.naturbase.no).

Naturmiljøet er våre fysiske omgivelser med vekt på det naturgitte. Begrepet omfatter naturområder og det biologiske mangfoldet i form av levende organismer (mikroorganismer, planter og dyr). Naturområder er områder på land og til vanns som gir livsgrunnlag for både planter og dyr.

Som vi ser av figur 9 er det ikke registrert noen arter av særlig stor forvaltningsinteresse innenfor planområdet, eller i umiddelbar nærhet til planområdet. Nærmeste registrering er Hengepiggrø i avstand 350 meter i luftlinje fra planområdet.

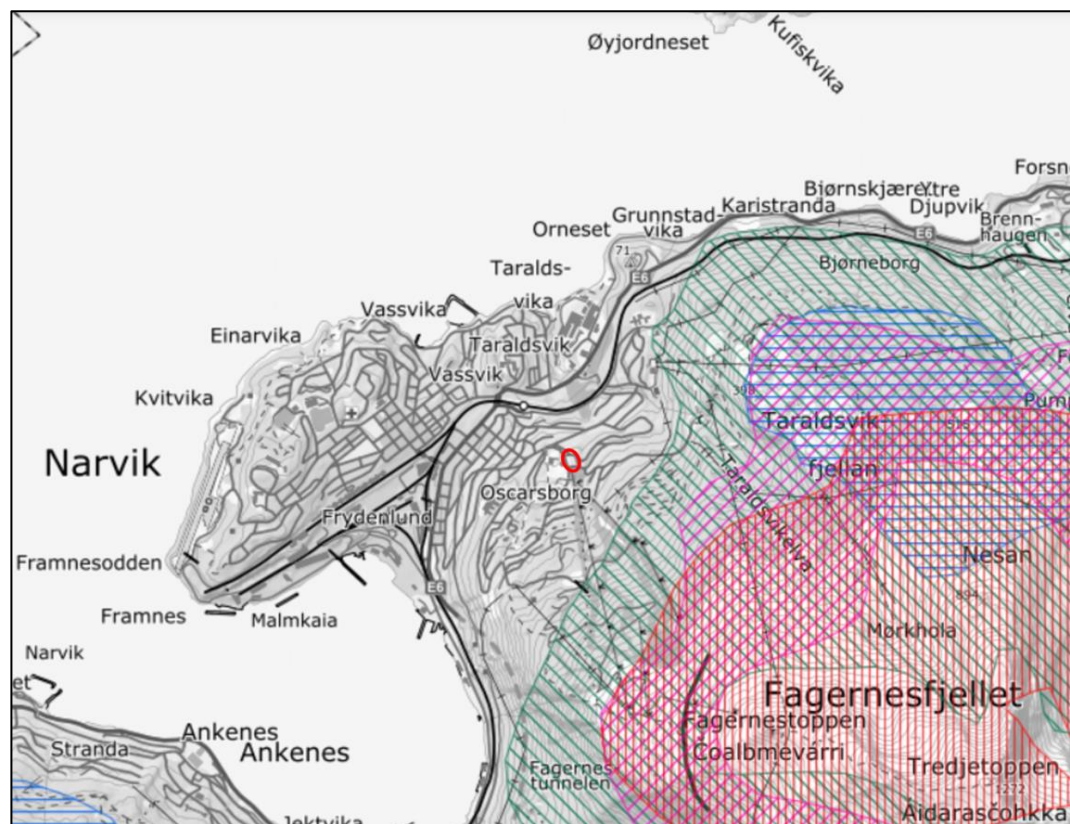
Det er i følge naturbase ikke registrert noen viktige naturtyper eller naturområder innenfor planområdet, eller i umiddelbar nærhet til planområdet.



Figur 9 Utklipp fra naturbase, kartet viser områder hvor det er registrert arter av særlig stor forvaltningsinteresse, rød ellipse viser planområdet (www.naturbase.no).

4.9 Reindrift

Som vi ser av figur 10 er Fagernesfjellet beiteområde for rein. Farget skravur illustrerer beiteområder for ulike årstider. Planområdet er bebygd og del av et større sammenhengende bebygd areal. Temaet reindrift anses ikke som relevant for denne reguleringsaken og er derfor ikke videre vurdert.



Figur 10 Utklipp fra NIBIOs kart over reindriftsområder. Planområdet er markert med rød ellipse. Fargede skraverer illustrerer reinbeiteområder fordelt på årstider (www.kilden.nibio.no).

4.10 Grunnforhold

Planområdet ligger over marin grense i følge NGUs kart over løsmasser. Figur 11 viser utklipp fra NGUs løsmassekart med marin grense markert med blå skraver. Det er ikke

utført grunnundersøkelser for tomten, men grunnforholdene antas å være gode. Tomten er bebygd i dag. Det er endel berg i dagen på tomten. Det antas løsmasser over fjell.



Figur 11 Utklipp fra NGUs løsmassekart. Skravert område viser marin grense. Planområdet er markert med rød ellipse (www.ngu.no).

4.11 Overvann og VA

Vannforsyning

Det er mulig å koble seg på den kommunale vannledningen i området.

Brannvann

Det er tilstrekkelig brannvannsdekning i området. Adkomst for slukningsbil må ivaretas i planforslaget.

Overvann

I følge NVE er det utfordringer med overvann fra overforliggende områder. Det må gjøres en nærmere vurdering av dagens overvannssituasjon og eventuelle innvirkninger på overvannet som omsøkte tiltak vil kunne ha, før planen vedtas.

I følge Narvik Vann KF er det ikke kapasitet til å slippe økt mengde overvann på deres ledningsnett. Overvann søkes ivarett lokalt og med fordrøying før det slippes inn på kommunalt overvannsnett.

4.12 Elektrisitet og fjernvarme

Eksisterende reguleringsplan legger ingen føringer for elektrisitet. Det er ikke etablert fjernvarme i området.

5 Beskrivelse av planforslaget

5.1 Plandokumenter

Planforslaget består av plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse datert 22.02.2019.



Figur 12. Utsnitt av plankart

5.2 Reguleringsformål

I henhold til plan- og bygningsloven § 12 er området regulert til følgende formål med feltangivelse som vist i plankart:

BEBYGGELSE OG ANLEGG, Jf. Pbl. § 12-5. NR.1

Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse – BFS

Boligbebyggelse-blokkbebyggelse – BBB

SAMFERDSELSANLEGG, jf. Pbl. § 12-5. NR.2

Kjørveg - SKV

Fortau – SF

Annen veggrunn – grøntareal - SVG

Utnyttelsesgrad, byggehøyde og byggegrenser er angitt i plankartet og planbestemmelsene.

5.3 Arealregnskap

Arealtabell	
<i>§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg</i>	<i>Areal (daa)</i>
<i>1111 - Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse</i>	<i>0,9</i>
<i>1113 - Boligbebyggelse-blokkbebyggelse</i>	<i>2,6</i>
<i>Sum areal denne kategori:</i>	<i>3,5</i>
<i>§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</i>	<i>Areal (daa)</i>
<i>2011 - Kjørveg (3)</i>	<i>1,2</i>
<i>2012 - Fortau (3)</i>	<i>0,5</i>
<i>2019 - Annen veggrunn - grøntareal (5)</i>	<i>1</i>
<i>Sum areal denne kategori:</i>	<i>2,6</i>
Totalt alle kategorier: 6,1	

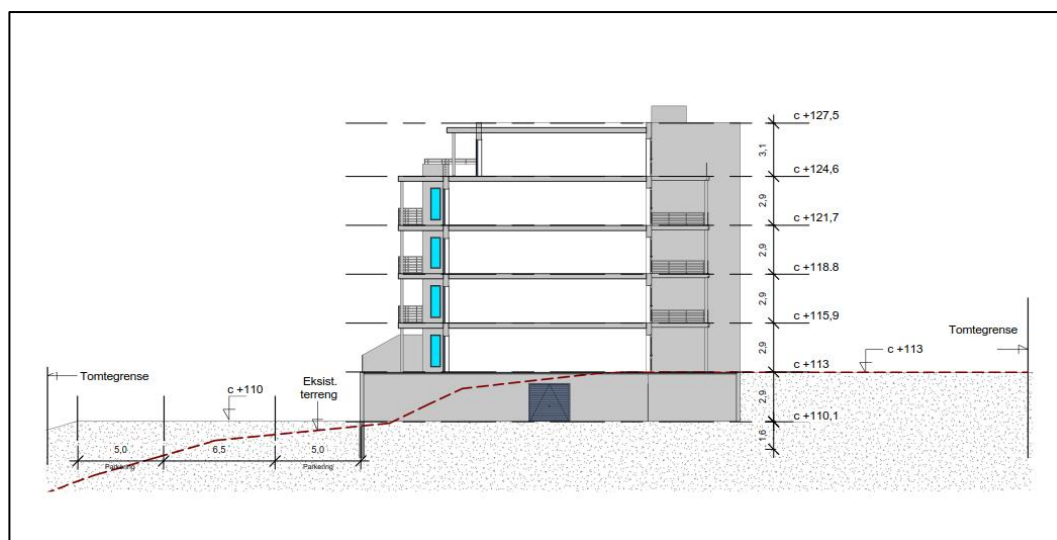
Figur 13. Arealregnskap

5.4 Bebyggelse og anlegg

Planforslaget tilrettelegger for økt utnyttelsesgrad innefor gnr.40/ bnr. 751 sammenliknet med dagens situasjon. Det tenkes etablert en boligblokk med opp til 19 leiligheter i ulike størrelse fordelt på 5 etasjer og parkeringskjeller. 5 etasje er planlagt intrukket på vestsiden av planlagt bygg. På gnr. 40/ bnr. 752 er det i dag etablert en enebolig. Dagens forhold på denne tomten videreføres. Det er satt en byggegrense mot Skistua på 2 meter fra tomtegrensen. Boligblokken tenkes etablert på skrå på tomten, fra sørvest mot nordøst jf. figur 14. Bakgrunnen for plasseringen er for å optimalisere lysforhold og skjerme uteoppholdsarealet, som tenkes etablert sørøst på tomten. Figur 14 viser 3D visualisering av mulig bebyggelse på tomten og figur 15 viser snittet av bygget.



Figur 14. 3D visualisering av mulig bebyggelse innenfor planområdet (Utarbeidet av: Holbø Consulting).



Figur 15. Illustrasjon/Snitt utarbeidet av Holbø Consulting 29.01.2019.

5.5 Uteoppholdsareal og lek

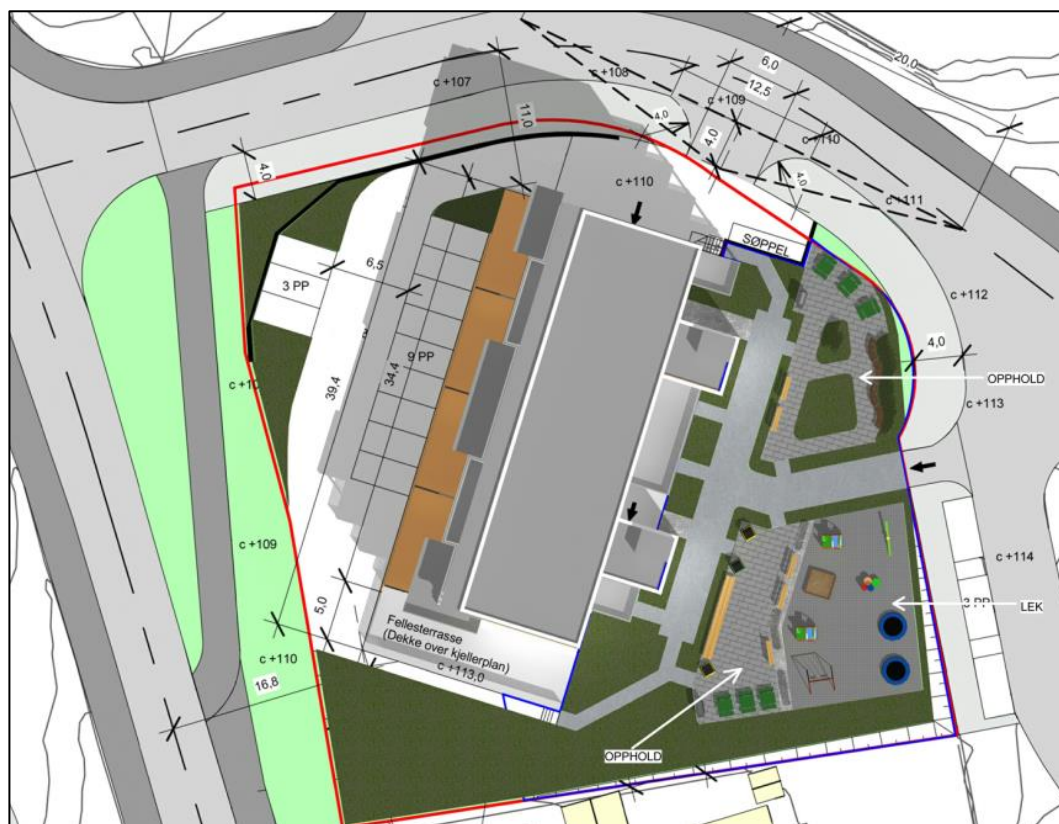
Kommuneplanens arealdel 2017-2028 stiller i dette området krav til opparbeidelse av 50 m² uteoppholdsareal per boenhet. Ved etablering av 19 leiligheter vil dette tilsvare 950 m².

Det stilles i tillegg krav til opparbeidelse av 150 m² lekeplass ved inngang. Lekeplass ved inngang kan inngå som del av uteoppholdsarealet så fremst at det tilfredsstiller kravene for lekeplass ved inngang.

Barn og unges interesser menes ivaretatt i planforslaget.

Øst og sørøst i planområdet er det avsatt et stort uteoppholdsareal hvor det også planlegges etablert nærlekeplass. Dette området er det som egner seg best til uteoppholdsareal på tomten. Lekeområdet har gode solforhold og tilfredsstiller krav ifht støy jf. vedlagt støyutredning for tomten. Slik skissene foreligger pr. dags dato er det avsatt 920 m² uteoppholdsareal inkludert lekeplass ved inngang jf. krav gitt i kommuneplanens arealdel. Resterende 30 m² uteoppholdsareal dekkes på private ikke overbygde østvendte terrasser. Ivaretagelse av krav til uteoppholdsareal er sikret i bestemmelsene.

Adkomsten for myke trafikanter til og fra planområdet er sikret i planforslaget, ved forlengelse av fortauet fra krysset Skistua x Fosseveien fram til hovedadkomst til tomten.



Figur 16. Situasjonsplan datert 25.01.2019 (Utarbeidet av: Holbø consulting)

I tillegg til kravet til minste uteoppholdsareal og lekeplass ved inngang stilles det i *Kommuneplanens arealdel 2017-2028* krav til nærlekeplass nærmere enn 150 meter fra inngang og strøkslekeplass nærmere enn 500 meter fra inngang.

Som vi ser av figur 5 i kap 4.2 er det to områder på omlag 100 meter fra planområdet som i barnetråkkregistreringen for Narvikhalvøya er markert som uteoppholdsområder for barn. Det ene er friområdet vest for planområdet, det andre er alpinbakken. I tillegg ligger 3 barnehager og Skistua skole i en avstand på 4-500 meter fra planområdet. Planområdets avstand til nær- og kvartalslekeplass anses som tilfredsstillende i planforslaget.

5.6 Infrastruktur og parkering

I eksisterende reguleringsplan er adkomsten til tomten etablert langs en egen adkomstvei fra Fosseveien. Det er ønskelig å flytte denne adkomsten til selve Fosseveien nord for tomten, slik at tomten kan utnyttes bedre. Terrengmessig er det mest gunstig med etablering av adkomst her, da terrenget er lavest nord i planområdet. Det er også gunstig i forhold til adkomst for slukkebil ved en eventuell brann. Det vil også tilrettelegges slik at det er mulig å komme inn på tomten med slukkebil fra dagens adkomst i øst. Denne

adkomsten vil vanligvis være stengt, og inngår da som del av lekeareal. Ved behov kan adkomsten åpnes, for eksempel dersom det ved eventuell brann skulle være behov for å nå bygget fra denne siden.

Det er sikret i bestemmelsene at det skal etableres gangadkomst internt fra tomten til fortauet SF 1 langs Skistuaveien, slik at det er mulig for myke trafikanter å komme seg trygt til og fra eksisterende nettverk.

Skistuaveien og Fosseveien er regulert jf. gjeldende reguleringsplaner. Samlevegene Skistua og Fosseveien har 6 meter vegbredde og adkomstvegene i Fosseveien har 5 meter bredde. Fortauet langs Skistua har 3 meter bredde og fortauene i Fosseveien har regulert bredde 2.5 meter.

Det stilles i reguleringsbestemmelsene krav til etablering av parkeringsplasser med tilgang til el-lading, samt sykkelparkering under tak. Bil- og sykkelparkering etableres på egnet sted nær inngang, samt i parkeringskjeller. Parkering etableres iht bestemmelser gitt i *Kommuneplanens arealdel*.

5.7 Renovasjon

Renovasjon tenkes løst med dypoppsamling, innenfor formålet BBB – Boligbebyggelse – blokkbebyggelse. Foreslått plassering er illustrert i situasjonsplanen.

5.8 Universell utforming

Adkomsten til selve tomten er ikke særlig universelt tilgjengelig, da denne delen av byen skrårr bratt oppover fra sentrum i nord til Skistua i sør. Det er fortau hele veien fra sentrum forbi tomten og opp i Skistua.

På selve tomten planeres terrenget slik at hovedadkomsten til tomten, bygget og tilgang til uteområdet og lekeplass er universelt utformet. Det tilrettelegges med HC-parkering like ved inngangen til bygget og bygget har heis fra bakkeplan.

5.9 Støy

Planområdet er omringet av veger. I vest ligger hovedvegen Skistua, som er estimert med framtidig ÅDT på 6500. Støy er et vesentlig tema ved økning i utnyttelsesgrad for boligformål innenfor planområdet. I Rambøll sin støyutredning «*Skistua 4, Støyutredning Rapport 26.06.2014*» er store deler av planområdet innenfor gul støysone og det er derfor behov for avbøtende tiltak. Sweco har på grunnlag av eksisterende støyrapporter i området utarbeidet en mer detaljert støyrapport med forslag til avbøtende tiltak. Støyrapporten viser at støykrav for uteoppholdsareal for 19 leiligheter kan innfris på tomten dersom uteoppholdsarealet etableres sørøst på tomten. Det er etablert bestemmelser som sikrer at uteoppholdsareal ivaretas jf. kravet i *Kommuneplanens arealdel*.

Videre konkluderer støyrapporten med at det ikke vil være mulig å tilfredsstille krav i bestemmelser i *Kommuneplanens arealdel* om at støynivå utenfor alle rom med støyfølsomt bruksformål skal være under Lden 55 dB (krever uhensiktsmessig høy

skjerm langs vei). Jf. kapittel 4 tillater støyretningslinjen T-1442 avvik fra anbefalt grenseverdi utenfor rom med støyfølsomt bruksformål dersom det gjøres avbøtende tiltak. Ved utarbeidelse av planløsninger må det sørges for at alle boenheter blir gjennomgående til den stille siden, jf. anbefaling i T-1442 i avvikssituasjoner. Videre bør størst mulig andel av soverom ha vindu med mulighet for lufting mot den stille siden. T-1442 anbefaler følgende krav til planløsning:

- Minimum 50% av antall rom til støyfølsomt bruksformål i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Herunder minimum 1 soverom.
- Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsomt bruksformål kun har vindu mot støyutsatt side må ha balansert mekanisk ventilasjon.
- Vinduer i soverom på støyutsatt side og som samtidig er soleksponert, bør ha utvendig solavskjerming. Behov for kjøling må også vurderes.

Videre må fasadeisolasjon dimensjoneres i neste fase når planløsning foreligger, slik at krav til innendørs lydnivå fra utendørs kilder tilfredsstilles. Avbøtende tiltak for støy er ivarettatt jf. bestemmelsene.

Støyrapporten følger saken som vedlegg.

Planforslaget i seg selv anses ikke å påføre omkringliggende området nevneverdig ulemper i forhold til støy.

5.10 Friluftsliv og naturmangfold

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

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

Eiendommen som skal utvikles består i dag av en privat enebolig, og benyttes ikke til friluftslivsformål i dag. Tiltaket vurderes derfor ikke til å ha negativ påvirkning i forhold til friluftsliv.

5.11 Landskap

Landskap er en betegnelse på våre visuelt fattbare omgivelser som rommer både naturmiljø og kulturmiljø. Landskap kan betraktes på nært hold (liten skala) og som mer

fjerntliggende omgivelser (stor skala). Naturmiljø (naturområder og plante- og dyreliv) og kulturmiljø (kulturmiljø og kulturminner) gir landskapet et innhold og danner grunnlaget for opplevelsen.

Landskapet er bygd opp av terrengformasjoner, vegetasjon, vann og menneskeverk bl.a i form av de bygninger og transportårer som gir landskapet et estetisk/visuelt uttrykk. De store landskapstrekkene rundt Narvikhalvøya er illustrert i figur 17. Planområdet er markert med lys blå sirkel. Linjene viser vegger i landskapet. Linjene med pil viser hvordan Ofotfjorden strekker seg fra sørvest mot nordøst og Rombakken fra vest mot nord. Åser og topper i landskapet er markert med mørk blå stjerne.

I nordvest ligger Narvikhalvøya med all sin bybebyggelse. Ofotfjorden og Rombakken er flaten i landskapet. Reguleringsplanen legger opp til etablering av bygg på maks kote 130. Terrengtet på tomten varierer fra kote 104 helt i nord til kote 115 i sørvest. Nord for planområde skråer terrengtet relativt bratt ned til E6. Mellom planområdet og E6 er det bebyggelse i form av høyblokker, blokker og småhusbebyggelse. Vest for planområdet strekker bebyggelsen seg videre i terrengtet i omentrent samme høyde som planområdet. I øst ligger et lite eneboligområde med naturområde bak. Sør for planområdet går bebyggelsen bratt opp Skistua med boligbebyggelse, videre oppover alpinanlegget og Fagernesfjellet på 1050 meter over havet. Fagernesfjellet og Tredjetoppen danner veggene i landskapet mot sørøst.



Figur 17. Illustrasjon over de store landskapstrekkene rundt Narvikhalvøya. Planområdet er markert med lys blå sirkel.

Influensområde

Undersøkelsesområdet for den nye boligblokkens påvirkning av landskapet er området hvor det forventes at opplevelsen av landskapet blir påvirket av inngrepets synlighet i vesentlig grad. Det vil i hovedsak omfatte de nærliggende områdene boligbebyggelsen i Fossetua og Skistua, fra Taraldsvik og fra innkjøringen til Narvik, Orneshaugen. Tiltaket vil også være synlig fra Ofotfjorden og fra nordsiden av byen. Figur 18 viser visualiseringspunkter fra de ulike influensområdene.

Tiltakets omfang

For fastsettelse av tiltakets omfang, må en vurdere i hvilken grad landskapsbildet blir endret som følge av terrengendringer, tiltakets retning, form og dimensjon, oppdeling og visuell barrierevirkning, synlighet og eksponering.

Den visuelle virkningen av tiltaket er avhengig av hvor man befinner seg i landskapet. Det er ønskelig å synliggjøre de områdene hvor det forventes at opplevelsen av landskapet vil kunne bli påvirket av bebyggelsen.

Nærsone 0-3 km

- Inngrep og bebyggelse oppfattes
- Størrelse og terrenginngrep er avgjørende for hvor dominerende inngrepet er i landskapet
- Detaljer som utforming, farge og lignende kan oppfattes

Mellomsone 3-10 km

- Sikten spiller en viktig rolle for synligheten
- Utforming oppfattes, men detaljer sløres
- Størrelsen kan være vanskelig å oppfatte
- Terrengformer og vegetasjon kan være med på å skjule skoleområdet helt eller delvis

Fjernsone 10-30 km

- Synligheten er helt avhengig av sikt og værforhold
- Området vil kunne være synlig fra enkelte topper og utsiktspunkt, men sjelden et fremtredende element i landskapsbildet
- Detaljer i utforming og farge oppfattes ikke

Synligheten avtar med økende avstand. Andre forhold kan også ha stor betydning for de visuelle virkningene, slik at avstand til planområdet alene ikke er et tilstrekkelig kriterium ved vurdering av hvordan den oppleves. I det følgende er det oppsummert noen generelle vurderinger om avstandens betydning for opplevelsen av boligblokken.

I tiltakets nærområder kan man oppfatte området i sammenligning med de eksisterende landskapselementer i området. Terrengformer og vegetasjon vil gjøre at man kun vil oppfatte deler av skoleområdet så lenge man ikke er i et område med direkte innsyn. For

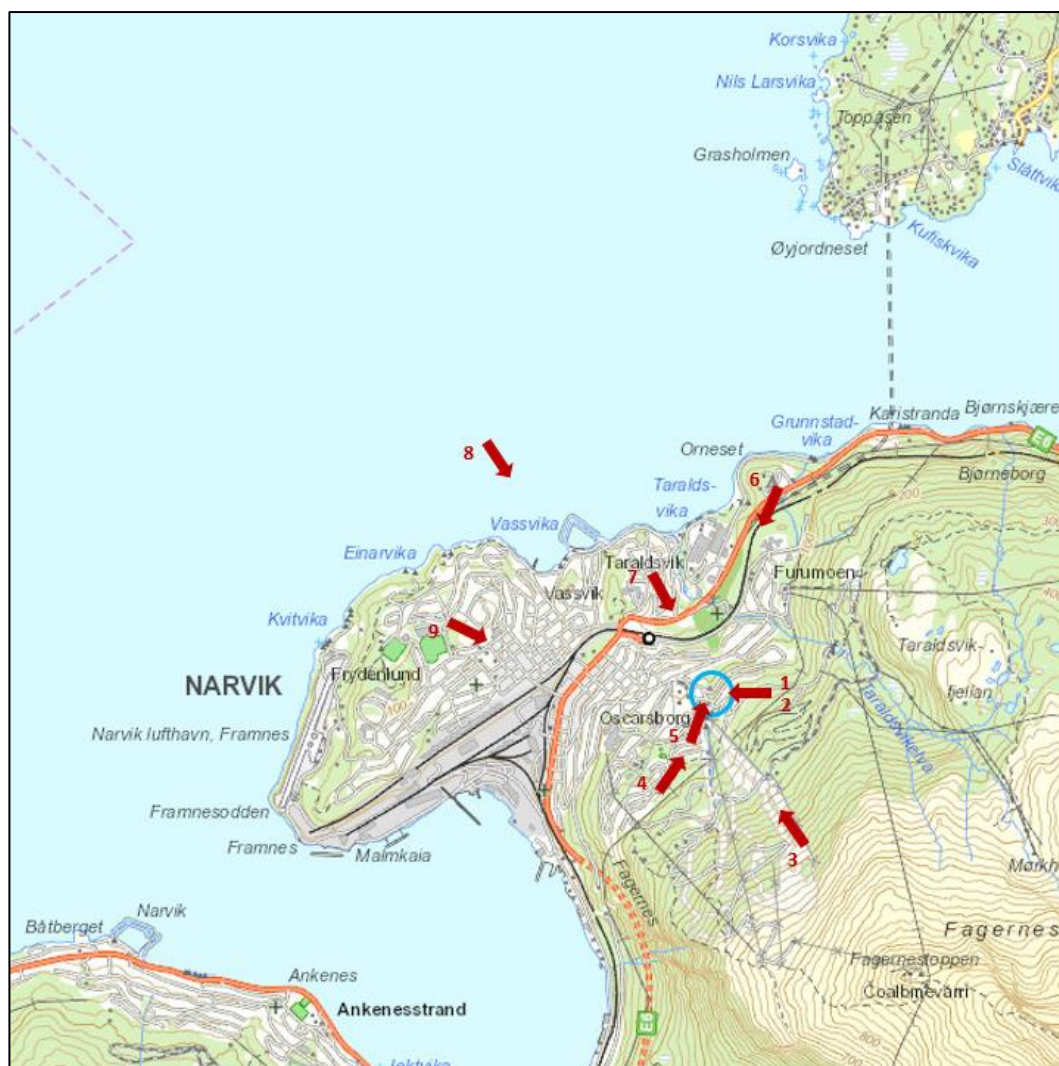
de aller nærmeste naboene vil tiltaket oppleves som et nytt element, særlig for beboere i Elgveien, som har utsyn mot planområdet.

I mellomsonen vil siktforholdene spille en viktig rolle. Også her vil boligblokkens oppfattes, men detaljene sløres. Området oppfattes ikke alltid klart, fordi det er vanskelig å vurdere avstanden til det. Terrengformer, vegetasjon og eksisterende bebyggelse vil påvirke det visuelle inntrykket, og mange steder skjule området helt eller delvis. Området vil ikke synes som en enhet i terrenget, på grunn av tette og varierte bebyggelsen rundt. Tiltaket vil være synlig i mellomsonen, men størrelsen på bygningene vil være avgjørende for synligheten.

Sett fra nord vil landskapsveggen, Fagernesfjellet, demper det visuelle uttrykket. Hvorvidt området framstår som et klart avgrenset objekt i landskapet eller har en mer uklar avgrensning er en vesentlig side av de visuelle virkningene. I og med at planområdet ligger relativt høyt og nordvendt i terrenget vil området være godt synlig fra flere vinkler. Det er en fordel at planområdet er omringet av bebyggelse i alle kanter. Opplevelsen av blokken som et nytt element i landskapet vil dempes. Planområdets grad av eksponering vil avhenge av størrelsen og høyde på bygningsmassen som oppføres. Deler av planområdets nærmeste bebyggelse er høyblokker etasjer og blokker i opp til 5 etasjer, noe som også vil være med på å dempe opplevelsen av blokken som et nytt element.

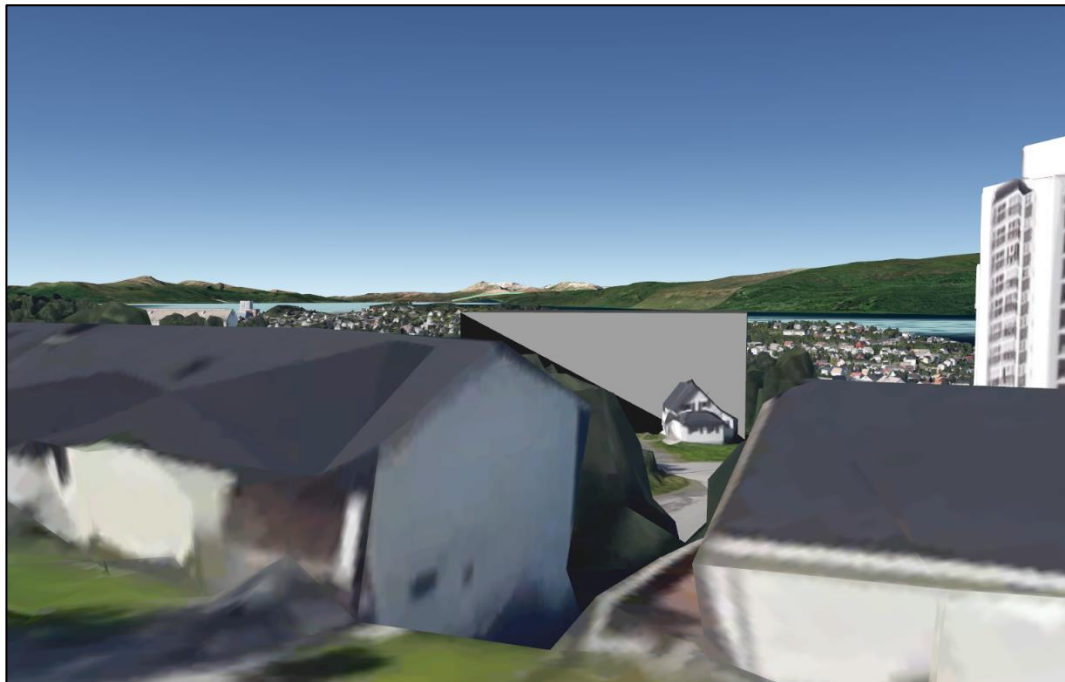
I figur 18 er de ulike visualiseringspunktene vist i et overordnet kart:

- 1 – Fossestua fra Elgveien
- 2 – Fossestua fra krysset Beverveien x Reinveien
- 3 – Fagernesfjellet fra andrebakken
- 4 – Skistua ved Skistua skole
- 5 – Skistua ved "Gondoltomten"
- 6 – Orneshaugen, innkjøringen til Narvik by
- 7 – Taraldsvik ved Parken ungdomsskole
- 8 – Ofotfjorden ved Vassvikbukta
- 9 – Sykehushaugen



Figur 18. Planområdet markert med blå sirkel og visualiseringspunktene markert med rød pil og nummer.

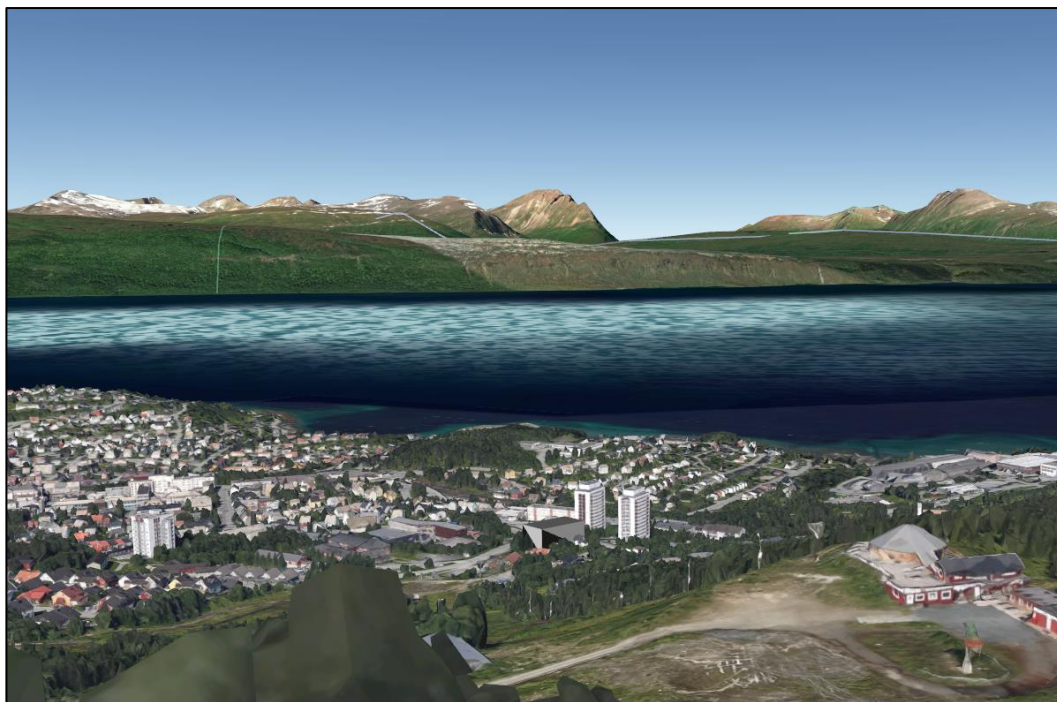
Mulig nytt bygg er illustrert med grå boks med lyseblå sirkel rundt. I skisser som foreligger nå har selve bygget kotehøyde ca. 127,5 meter over havet. Planforslaget legger opp til etablering av bygg opp til kote 130, denne høyden er derfor benyttet i illustrasjonene.



Figur 19. Visualiseringspunkt 1 Fossestua fra Elgveien.



Figur 20. Visualiseringspunkt 2 Fossestua fra krysset Beverveien x Reinveien.



Figur 21. Visualiseringspunkt 3 Fagernesfjellet fra andrebakken.



Figur 22. Visualiseringspunkt 4 Skistua ved Skistua skole.



Figur 23. Visualiseringspunkt 5 Skistua fra "Gondoltomten".



Figur 24. Visualiseringspunkt 6 Orneshaugen, innkjøring til Narvik by.



Figur 25. Visualiseringspunkt 7 Taraldsvik ved Parken ungdomsskole.



Figur 26. Visualiseringspunkt 8 Ofotfjorden ved Vassvikbukta.



Figur 27. Visualiseringspunkt 9 Sykehushaugen.

Konklusjon

På avstand vil blokken i liten grad tiltrekke seg oppmerksomhet eller påvirke opplevelsen av landskapet. Dersom et nytt element bryter horisonten vil den visuelle virkningen av bygget forsterkes. Blokken vil, fra alle visualiseringspunktene utenom Fossestua fra Elgveien og Skistua fra "Gondoltomten" ikke bryte horisonten. Byggets påvirkning er størst i nærsone. Nærmeste tomt gnr. 40 bnr. 752, som også inngår i reguleringsplanen, ligger sør for tiltaket og har ingen vinduer vendt mot nord. Når det gjelder solforhold vil denne tomten heller ikke bli vesentlig berørt. Sett fra hagen til gnr. 40 bnr. 752 vil det nye tiltaket oppleves som et nytt element i landskapet. Nord for planområdet ligger høyblokkene Tøtta I og Tøtta II, Fosseveien 3 og 5. De sørvendte leilighetene i høyblokkenes laveste etasjer vil nødvendigvis påvirkes av det nye tiltaket. Tiltaket vil fra disse leilighetene oppfattes som et nytt element i landskapet. Oppfattelsen av det nye bygget sett fra Fosseveien 5 dempes noe ved at bygget fra denne vinkelen ses fra kortsiden.

Det nye tiltaket vil også for de nærmeste eneboligene på nordsiden av Elgveien, øst for planområdet, oppleves som et nytt element i landskapet. Den nye blokken vil ligge tett opp mot horisonten, eller bryte horisonten mot havet sett fra husene på nordsiden av Elgveien. Fra Elgveien ses det nye bygget fra langsiden, og oppfattelsen av bygget som et nytt element i landskapet økes derfor. Husene videre inn i gaten er mer nordvendt og

den nye bebyggelsen vil derfor ikke oppleves så dominerende. Husene på andre siden av vegen ligger høyere i terrenget, slik at utsikten her også i mindre grad vil påvirkes av ny bebyggelse.

5.12 Kulturminner og kulturmiljø

Planområdet vurderes ikke å ha noe påvirkning på Fredskapellet, som er registrert som kulturminne. Det nye tiltakets nærhet til de fasadevernede blokkene Tøtta I og Tøtta II i Fosseveien 3 og 5 er illustrert i landskapsanalysens figur 17 - 25. Som vi ser av landskapsanalysen vil det nye tiltaket på avstand ikke merkes som et nytt element i landskapet. Det er flere blokker på opp til 5 etasjer i samme området, samt butikk, kontorbygg og eneboligområder. Den nye blokken på 5 etasjer skiller seg ikke ut sett fra avstand, men glir heller inn i eksisterende bebyggelse. Jf. *Temaplan for kulturminner* er de to høyblokkene Tøtta I og Tøtta II viktige landemerker og signalbygg i Narvik. Som vi ser av figurene 19, 20 og 23 er bygget mer synlig og dominerende sett fra nært hold. Sett fra noen av de nære synsvinklene dekker bygget deler av høyblokkene. Tøtta I og II er anbefalt fasadevernet. Tiltaket vurderes til ikke å påvirke høyblokkenes status som landemerker og signalbygg.

Det er ingen registrerte kulturminner på tomten, men det er likevel sikret i bestemmelsene at dersom det skulle dukke opp materiale av kulturhistorisk betydning må arbeidet stanses og Fylkeskommunen og Sametinget må varsles.

5.13 Sol og skygge

Solforholdene innenfor planområdet er gode, med sol fra morgen til kveld. Planområdet er åpent og det er i dag ingen høye bygg øst, sør eller vest for planområdet. Eventuell skygge på tomten kommer fra Fagernesfjellet eller andre terrengformasjoner. De to høyblokkene Tøtta I og Tøtta II ligger i nord og påvirker derfor planområdet minimalt i forhold til sol.

Sol/skyggeanalysen er utarbeidet av Holbø Consulting og følger saken som vedlegg. Det er utført sol/skyggeanalyse for tidspunktene 20. Mars, 21. juni og 23. september kl 09.00, 12.00 og 15.00. Det gjøres oppmerksom på at det i sol/skyggeanalysen ikke er tatt høyde for eventuell skygge fra Fagernesfjellet og ellers terrenget rundt.

Solskygge-analysen viser at planforslaget vil kaste noe skygge på nedre del av høyblokken, Fosseveien 5, på dagtid på våren og høsten. Om sommeren er solen så høy at planforslaget ikke vil påvirke omkringliggende bebyggelse ifht sol/skyggeforhold.

5.14 Overvann og VA

Slukkebil har adgang til bygget via hovedadkomst på forsiden av bygget i vest, i tillegg legges det opp til nødadkomst på byggets bakside i øst. Dette området vil normalt være sperret av med bom, og benyttet til uteoppholdsareal.

Som følge av merknad fra NVE og Narvik Vann vedr. overvann er det utarbeidet et overvannsnotat som beskriver dagens situasjon, forventet påvirkning ved realisering av

planforslaget, samt mulig håndtering av økt mengde overvann fra tomten. Overvannet må håndteres lokalt, det vises til vedlagt overvannsnotat og forslag til løsninger. Detaljer ifht overvannshåndteringen må ivaretas ved prosjektering av bygget. Dette er ivaretatt i planbestemmelsene.

5.15 Energiforsyning – alternativ energikilder

Alternative energikilder vurderes i forbindelse med prosjektering av bygget jf. bestemmelsene.

5.16 Virkninger i forhold til tilgrensende reguleringsplaner

Den største endringen planforslaget legger opp til sammenliknet med eksisterende reguleringsplan for området er økt byggehøyde og utnyttelsesgrad. Det tillates etablert enebolig på tomten i dag, mens det i dette planforslaget legges opp til blokkbebyggelse. Hovedadkomsten til tomten gnr. 40. bnr. 752 endres fra øst til nord fra Fosseveien.

I det nye planforslaget er adkomsten til tomten flyttet fra øst til nord. Den tidligere regulerte adkomsten til tomten i øst vil vanligvis være stengt for kjøretøy, men kan benyttes som nødadkomst ved behov for å nå bygget fra øst.

5.17 Rekkefølgebestemmelser jf. § 12-7 nr. 10

- Situasjonsplanen skal vedlegges søknad om byggetillatelse. Situasjonsplanen skal blant annet vise parkering av bil og sykkel på tomten, beplantning, MUA, lekeareal, plasser av avfallshåndtering og snødeponi. Situasjonsplanen skal godkjennes av rette myndighet før igangsettingstillatelse gis.
- Plan for VA-anlegg og håndtering av overvann skal inngå i byggesøknad.
- Ved byggesøknad må det dokumenteres at fasadeisolasjon er dimensjonert, slik at krav til innendørs lydnivå fra utendørs kilder tilfredsstilles.
- Alternative energikilder vurderes ved prosjektering av bygg, og dokumenteres i byggesaken.
- Felles uteoppholdsareal og lekeplass ved inngang skal være opparbeidet iht godkjent situasjonsplan før det gis brukstillatelse for boligblokken.
- Gangadkomst fra SVG 1 til tomten skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for boligblokken.
- Parkering for biler og sykler skal være opparbeidet jf. bestemmelser i *Kommuneplanens arealdel* før det gis brukstillatelse til bygget.

6 Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet – ROS

I I følge ROS-analysen er det mest risikofylte temaet innenfor planområdet påvirkning fra støv og støy fra trafikk. Området er regulert til boligområde i dag. Formålet videreføres men med økt utnyttelsesgrad. Planforslaget fører dermed ikke til store forandringer på eksisterende eller omkringliggende områder i forhold til risiko og sårbarhet utover en liten økning i befolkning, og dermed økt trafikk til/fra området.

Basert på ROS-analysen anbefales følgende tiltak:

- Utvidet støyutredning og avbøtende tiltak
- Etablere bestemmelse som sikrer at boligene og uteoppholdsarealet får tilfredsstillende støynivå
- Etablere trafiksikker adkomst til/fra området for myke trafikanter
- Etablere gode siktforhold i kryss og adkomster
- Vurdere overvannssituasjonen og eventuelt avbøtende tiltak

ROS-analysen følger planen som vedlegg.

7 Vedlegg

Vedlegg 1: Varsel om oppstart og adresseliste

Vedlegg 2: Innspill til varsel om oppstart

Vedlegg 3: Merknadsbehandling innspill til varsel om oppstart

Vedlegg 4: ROS-analyse

Vedlegg 5: KU-vurdering

Vedlegg 6: Støyrapport

Vedlegg 7: Overvannsnotat

Vedlegg 8: Situasjonsplan A3

Vedlegg 9: Situasjonsplan A2

Vedlegg 10: Solskygge studie, illustrasjoner bygg og høyder

Vedlegg 11: Referat fra oppstartsmøte

8 Kilder

- Plan og bygningsloven
- Kommuneplanens arealdel Narvik kommune 2017-2028, vedtatt 02.02.2007
- Eldre reguleringsplan Gamle bybasseng, vedtatt 07.01.1999
- Områdeplan med konsekvensutredning Fagernesfjellet, vedtatt 21.04.2016
- Askeladden (<https://askeladden.ra.no>)
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
- Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging – T-1442/2016
- Naturbase.no
- NIBIO
- NVE – Karttjenester
- NGU – Aktsomhetskart over radon [http://geo.ngu.no/kart/radon mobil/](http://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/)