



Boarch Arkitekter AS  
Postboks 324

8001 BODØ

Vår ref. (oppgi ved henvendelse)  
18/806-34/SVELOR

Deres ref.

Narvik, 11.11.2019

## Detaljregulering Tore Hunds gate 43-47 – offentlig ettersyn

### Innledning

Fra Boarch arkitekter AS er det på vegne av forslagsstiller (heretter kalt tiltakshaver), OMT BO AS, mottatt revidert forslag til detaljregulering for Tore Hunds gate 43-47: planbeskrivelse, datert 30.08.2019; planbestemmelser, datert 25.03.2019 og revidert 30.08.2019 og plankart, datert 14.11.2018. Planforslaget fremmes som detaljregulering etter plan- og bygningsloven (heretter kalt pbl) § 12-3. Hensikten med pågående planarbeid er å legge til rette for bygging av to leilighetsbygg med totalt 19 leiligheter fordelt på 4 etasjer. Hver, med underetasje for parkering og kjeller under parkering.

### Faktadel

Planforslaget omfatter eiendommen gnr./bnr. 40/138 (Tore Hunds gt. 43), og tilstøtende del av gnr./bnr. 40/1 (fram til gangveg), gnr./bnr. 40/135 (Brannbakken 4), gnr./bnr. 40/136 (Tore Hunds gt. 47) og gnr./bnr. 40/137 (Tore Hunds gt. 45) + midt av vei Brannbakken og Tore Hunds gate.

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 på om lag 2,5 daa og er avsatt til boligbebyggelse i «Kommuneplanens arealdel 2017-2028» (heretter kalt KPLA), vedtatt 02.02.2017. I KPLA er planområdet underlagt hensynssone H810-1 Oscarsborg med krav om felles planlegging. «Reguleringsplan for del av kvartal 33, Bardalgården», ligger innenfor planområdet i NØ og erstattes av planforslaget. Planområdet grenser både til «Detaljregulering Håreks gate 62 og 64», samt «Detaljregulering Tore Hunds gate 34».

Planforslaget er vurdert til ikke å utløse krav om konsekvensutredning, jf. konsekvensutredningsforskriften, ettersom tiltaket ikke vurderes til å medføre vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.

Oppstartsmøte ble avholdt 24.09.2018 hvor kommunen anbefalte oppstart av planarbeidet. Varsel om planoppstart og oppstart av forhandling om utbyggingsavtale mellom OMT BO AS og Narvik kommune ble kunngjort i Fremover og på kommunens hjemmeside 02.11.2018. Berørte høringsinstanser, samt grunneiere og rettighetshavere, herunder leietakere, ble tilskrevet i brev 30.10.2018 med høringsfrist 05.12.2018. Invitasjon til medvirkning anses å være overholdt.

For nærmere redegjørelse om prosjektet vises til vedlagt planbeskrivelse, bestemmelser og plankart.

### Delegasjon

Grunnet inhabilitet i Narvik kommunes administrasjon har Evenes kommune vært settekommune i saken. Narvik kommune har i brev, datert 03.05.2019, delegert myndighet til saksbehandling etter pbl bestemmelser til Evenes kommune ved Plan- og utviklingsavdelingen i denne saken.

### **Historikk**

Saken har vært fremmet i komite for plan og næring i møte 15.08.2019, saks.nr. 024/19 med innstilling fra Evenes kommune om å ikke legge ut forslag til detaljregulering for Tore Hunds gate 43-47, med plankart datert 14.11.2018, planbestemmelser og planbeskrivelse datert 25.03.2019, til offentlig ettersyn. Innstillingen var begrunnet utfra at planforslaget ikke oppfyller kommuneplanens arealdels krav til lekeplass ved inngang. Utnyttelsesgraden er for høy (100%), og således ikke forenelig med første punkt i begrunnelsen.

Komite for plan og næring har enstemmig vedtatt Narvik rådmannens sitt forslag. *Ut fra en samlet vurdering anbefaler komiteen at forslaget til detaljregulering for Tore Hunds gate 43-47 med plandokumenter ikke legges ut til offentlig ettersyn, jf. Plan- og bygningsloven §§12-10 og 12-11. Planforslaget returneres til rådmannen hvor utnyttingsgrad, byggehøyde og kvalitetskrav mv. revideres. Planforslaget kan fremmes på nytt når dette er tilfredsstillende hensyntatt i henhold overordnet plan. Komite for plan og næring ber rådmannen gå i dialog med forslagsstiller. Komiteen gir rådmannen fullmakt til å legge ut planforslaget administrativt når punkt 3 er ivarettatt.*

Rådmannen i Narvik har vært i dialog med forslagsstiller og utbygger, og i møte 22.08.2019 har parter inngått muntlig avtale om hvilke endringer som skal gjøres før planforslaget skulle legges ut til offentlig ettersyn uten ytterlige opphold.

Rådmannen i Narvik har vurdert foreliggende planforslag slik at det er i henhold til avtale med forslagsstiller og kan legges ut til offentlig ettersyn.

### **Økonomi**

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

### **Rådmannens vurdering:**

I det følgende gjengis rådmannens faglige vurderingen som er saksbehandlet av Evenes kommune på vegne av Narvik kommune, jf. delegasjonsbrev:

#### 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. Bestemmelse § 3.1.2 legger 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 noe høy i forhold til tomtestørrelsen. Rådmannen mener også at byggets høyde bør vurderes redusert grunnet området 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 m<sup>2</sup> og gesimshøyde med maksimalt 3 meter. Dette bør vurderes nærmere i forbindelse med merknadsbehandlingen.

#### Barn og unge

Foreliggende planforslag legger til rette for utvendige oppholdsarealer på dekke over garasjene, dvs. på 1. etasje-planet på ca. 100 m<sup>2</sup> ved inngangssonen, 122 m<sup>2</sup> i sør-vest av bygget i Tore Hunds gate 45 og på takterrasser. I henhold til KPLA er det satt krav til lekeplass ved inngang på minimum 150 m<sup>2</sup>

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 på ca. 100 m<sup>2</sup>, som er mellom de to planlagte leilighetsbygg, er i skygge i alle årstid og klokkeslett. Lekeplassen ved inngang på 122 m<sup>2</sup> i sør-vest av bygget Tore Hunds gate 45 har gode sol- og lysforhold.

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 endelig planvedtaket treffes.

#### 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 dBA i planområdet, og overskrider 55 dBA 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 rivning 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**

Slik rådmannen vurderer planforslaget er det tilstrekkelig redegjort for utbygging og de konsekvenser det vil medføre for omgivelsene og berørte parter. Ut fra en samlet vurdering anbefaler rådmannen at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

### **Vedtak:**

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-10 jf. 12-11 og 12-14, legges forslag til detaljregulering Tore Hunds gate 43-47, med planbeskrivelse, datert 30.08.2019, plankart, datert 14.11.2018 og planbestemmelser, datert 25.03.2019 og revidert 30.08.2019, ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Reguleringsforslaget blir fredag 15.november 2019 lagt ut til offentlig ettersyn på Narvik rådhus og på kommunens hjemmeside: [www.narvik.kommune.no](http://www.narvik.kommune.no) under *Kunngjøringer*.

Eventuelle merknader/synspunkter sendes innen 27.desember 2019 til: Enheten Areal- og samfunnsutvikling, Narvik kommune, postboks 64, 8501 Narvik, eller som epost: [postmottak@narvik.kommune.no](mailto:postmottak@narvik.kommune.no)

Med vennlig hilsen

Lars Skjønnås  
Rådmann

*Dokumentet er godkjent elektronisk i Narvik kommune og har derfor ingen signatur*

### **Kopi til:**

OMT BO AS c/o Laksaa      Postboks 509                      8507      NARVIK  
AS

### **Vedlegg:**

Tore Hunds gate\_Detaljregulering\_Plankart 220819-A3-L  
Planbeskrivelse Tore Hunds gt 45-47 Narvik 30-08-2019  
Planbestemmelser Tore Hunds gt 43-47 25-03-2019  
ROS analyse Tore Hunds gt 43-47  
Rapport\_Tore\_Hunds\_Gate\_4347\_\_  
Sjekkliste Reguleringsplaner Tore Hunds gt 43-47  
Inspill ved oppstart - Detaljregulering Tore Hunds gate 43-47  
API-05 - ILLUSTRASJONSPLAN TAK  
API-01 - ILLUSTRASJONSPLAN 1-ET-  
AXI-02 - 3D SETT FRA NORD

**Vedlegg:**

AXI-01 - 3D SETT FRA ØST

AXI-03 - 3D SETT FRA VEST

planskjema-for-nordland Tore Hunds gate 43-57

Annonse Fremover 02-11-2018 520889-1175926

Tore Hunds gt. 45-47 oppstartsmøte endelig referat

Delegasjonsbrev Evenes kommune.pdf

Saksbehandling settekommune - Evenes kommune