



PLANBESKRIVELSE FOR DETALJREGULERINGSPLAN FOR TORE HUNDS GATE 43-47, NARVIK KOMMUNE

PLAN ID 2018004

Utarbeidet av



BOARCH arkitekter a.s.
Sjøgt. 21, postboks 324, 8001 Bodø
Telefon 75 50 61 70
E-post: post@boarch.no

30.08.2019

Innhold

1 Sammendrag.....	5
2 Bakgrunn	5
2.1 Hensikten med planen.....	5
2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold.....	5
2.3 Tidligere vedtak i saken	5
2.4 Utbyggingsavtaler	5
2.5 Konsekvensutredning	5
3 Planprosessen.....	6
3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart.....	6
4 Planstatus og rammebetingelser (Vekt på avvik fra overordnet plan)	6
4.1 Overordnede planer	6
4.2 Gjeldende reguleringsplaner	8
4.4 Temaplaner.....	8
4.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer.....	9
5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold.....	9
5.1 Beliggenhet.....	9
5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	12
5.3 Stedets karakter	13
5.4 Landskap.....	13
5.5 Kulturminner og kulturmiljø	14
5.6 Naturverdier	15
5.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder	16
5.8 Landbruk.....	16
5.9 Trafikkforhold	16
5.9.1 Kjøretrafikk.....	16
5.9.2 Parkering.....	16
5.9.3. Gang- og sykkeltrafikk.....	17
5.9.4. Kollektivtilbud	17
5.9.5 Ulykkessituasjon.....	18
5.10 Barns interesser	19
5.11 Sosial infrastruktur	19
5.12 Universell tilgjengelighet	19
5.13 Teknisk infrastruktur	19
5.14 Grunnforhold	22
5.15 Støyforhold	23

5.16 Luftforurensing.....	24
5.17 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)	24
5.18 Næring	24
5.19 Analyser/utredninger	24
6 Beskrivelse av planforslaget	25
6.1 Planlagt arealbruk	26
6.1.1 Reguleringsformål	26
6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål.....	26
6.3 Bebyggelsens plassering og utforming.....	27
6.3.1 Bebyggelsens høyde	32
6.3.2 Grad av utnytting.....	34
6.3.3 Bylandskapsanalyse	35
6.3.4 Antall boliger, leilighetsfordeling	35
6.3.5 Støy	38
6.4 Boligmiljø/ bokvalitet	38
6.5 Parkering.....	39
6.6 Tilknytning til infrastruktur.....	39
6.7 Trafikkløsning.....	39
6.7.1 Kjøreatkomst, varelevering.....	39
6.7.2 Utforming av veger.....	39
6.7.3 Krav til samtidig opparbeidelse.....	40
6.7.5 Tilgjengelighet for gående og syklende	40
6.7.6 Felles atkomstveger, eiendomsforhold	40
6.8 Planlagte offentlige anlegg	40
6.9 Miljøoppfølging.....	40
6.10 Universell utforming.....	40
6.11 Uteoppholdsareal.....	40
6.12 Kollektivtilbud	40
6.13 Kulturminner.....	40
6.14 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett.....	40
6.15 Plan for avfallshenting.....	40
6.16 Avbøtende tiltak/løsninger ROS.....	40
6.17 Rekkefølgebestemmelser	40
6.17.1 Før rammetillatelse (felt BBB).....	40
6.17.2 Før igangsettingstillatelse (felt BBB).....	41
6.17.3 Før bebyggelse tas i bruk (felt BBB).....	41
7 Konsekvensutredning.....	42
8 Virkninger/konsekvenser av planforslaget.....	42

8.1 Stedets karakter	42
8.2 Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi	42
8.3 Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven	42
8.4 Uteområder	42
8.5 Trafikkforhold	42
8.6 Barns interesser	42
8.7 Universell tilgjengelighet	42
8.8 Energibehov – energiforbruk	42
8.9 ROS	43
8.10 Jordressurser/landbruk	43
8.11 Teknisk infrastruktur	43
8.12 Økonomiske konsekvenser for kommunen	43
8.13 Konsekvenser for næringsinteresser	43
8.14 Interessemotsetninger	43
8.15 Avveining av virkninger	43
9 Inntømte innspill	43
9.1 Merknader	43
10 Avsluttende kommentar	46
11 Vedlegg	46

1 Sammendrag

2 Bakgrunn

2.1 Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for bygging av boliger på Tore Hunds gate 43-47 i tråd med kommuneplanens arealdel 2017 – 2028 vedtatt i bystyret 02.02.2017.

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

2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagstiller er OMT Bo AS, Dronningensgt. 35, Postboks 287, 8504 Narvik. E-post: stein@laksaa.no.

Plankonsulent er BOARCH arkitekter a.s, postboks 324, 8001 Bodø. E-post: post@boarch.no og gisle@boarch.no

Planområdet omfatter hele og deler av følgende bnr. innen gnr. 40:

Bnr.	Eier	Adresse
1	Statsbygg	
135	Ramsland Bjørn	Langrennsveien 23, 8515 Narvik
136	Nor Byggforvaltning AS	Postboks 509, 8507 Narvik
137	Nor Byggforvaltning AS	Postboks 509, 8507 Narvik
138	Tore Hunds Gate 43 Narvik Brl	Tore Hunds gate 43, 8514 Narvik

2.3 Tidligere vedtak i saken

Se pkt. 2 Bakgrunn

2.4 Utbyggingsavtaler

I oppstartannonsen er det kunngjort oppstart av forhandling om utbyggingsavtale mellom OMT BBL og Narvik kommune.

2.5 Konsekvensutredning

Krav til planprogram og konsekvensutredning ble gjennomgått i oppstartmøte 24.09.2018 og konklusjon var

- a. Saken faller ikke inn under forskrift om konsekvensutredninger.

Begrunnelse:

Tiltaket gir ingen vesentlige virkninger for miljø og samfunn og er i tråd med overordnet plan.

3 Planprosessen

3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart

Oppstart av planarbeidet ble annonsert og meldt berørte parter 02.11.2018 med frist 05.12.2018.

Det er mottatt 10 innspill til planarbeidet. Disse er oppsummert og kommentert i kap. 9.

For øvrig følges plan- og bygningslovens generelle krav til medvirkning i planprosesser.

4 Planstatus og rammebetingelser (Vekt på avvik fra overordnet plan)

4.1 Overordnede planer

- **Fylkeskommunale planer**

Fylkesplan for Nordland. 2013-2025 Regional plan.

Planen definerer mål, strategier og arealpolitiske retningslinjer for utviklingen i Nordland. Av særlig betydning for reguleringsplan for Tore Hunds gate 43-47 er disse punkter:

- o 8.6 Klima og klimatilpasning

d) Ved planlegging av boliger og fritidsboliger oppfordres kommunene til å vurdere plassering, utforming og størrelse slik at energibehovet er lavest mulig.

- Alternative energikilder bør alltid vurderes. Det bes om at bygninger og tiltak oppføres med tanke på fremtidige klimaendringer, og med tanke på å redusere energibehov og klimagassutslipp.
- Nasjonal politikk pålegger kommunen å planlegge med tanke på en utforming som er tilrettelagt for alle grupper. Dette vil blant annet si at interessene til personer med funksjonsnedsettelse må ivaretas.

- **Kommuneplanens arealdel**

Kommuneplanens arealdel 2017 – 2028 er vedtatt i bystyret 02.02.2017.

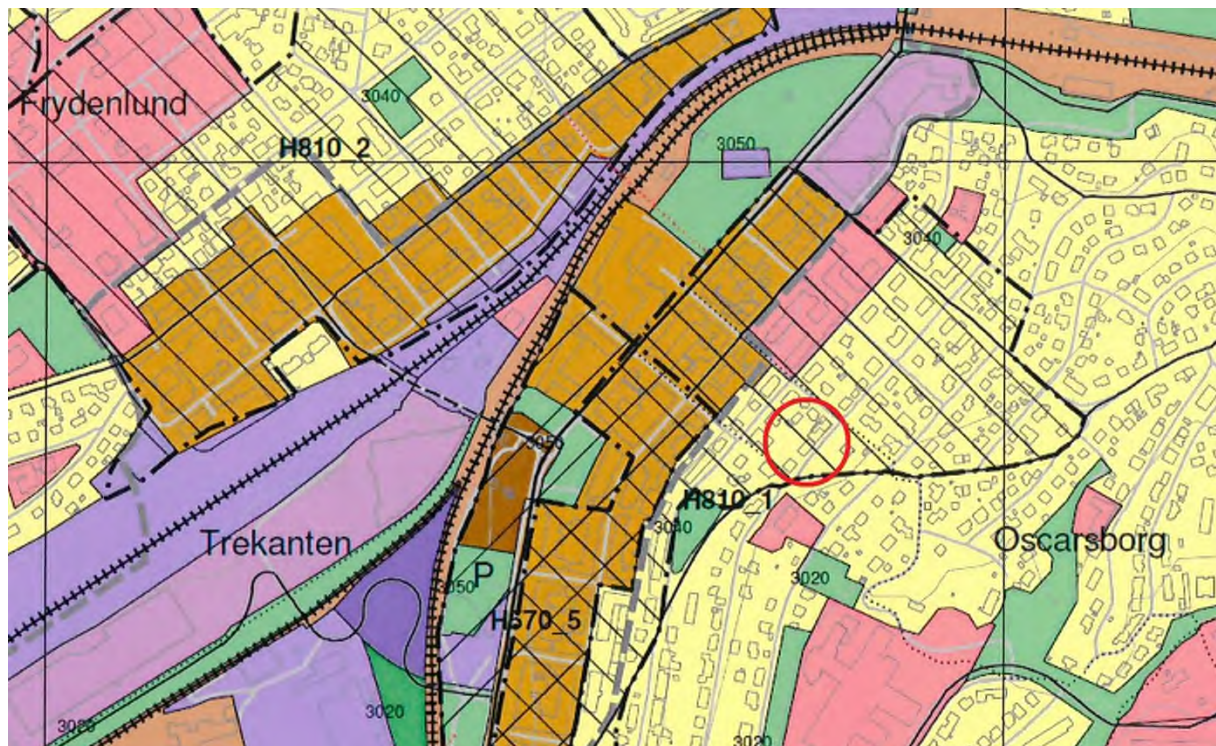
Planområdet ligger innenfor hensynssone H810-1 Oscarsborg, som innebærer fortetningsområde. Planområdet ligger i sone B med bestemmelser vedr. uteopphold, parkering mv.

Blant punkter i bestemmelsene som får virkning for dette planområdet trekkes frem:

- o § 4.4.2 Arealkrav til minste uteoppholdsareal (MUA), sone B
Blokkbebyggelse (horisontalt og vertikalt delt med flere enn 4 boenheter): 30 m²/boenhet.
Inntil 10 m² av ikke overbygd del av terrasser og takterrasser kan regnes som uteoppholdsareal pr. boenhet.
- o § 4.5.1 Parkering. Parkeringskrav som for sone B:
Boenhet under 50 m²: 0,5 bilplasser pr. boenhet, 1 sykkelplass.
Boenhet over 50 m²: 1 bilplasser pr. boenhet, 2 sykkelplasser.
- o § 13.4 Hensynssoner med krav til samlet planlegging

«For fortetningsområdene i Narvik sentrum skal det for hvert kvartalsområde utarbeides reguleringsplan. Omregulering og nybygging skal gi flere boliger og en mer effektiv arealutnytting enn ved eksisterende situasjon. For regulering av områder med offentlig privat tjenesteyting skal fortetning og effektiv arealutnyttelse legges til grunn. Ved regulering skal det foreligge en landskapsanalyse som gjør rede for konsekvenser for landskapsbilde og byggehøyder. I hovedsak kan bebyggelsen oppføres i inntil 4 etasjer, pluss evt. underetasjer, vurdert ut fra konsekvenser for nære omgivelser og landskapsbilde. Nærmere bestemmelser gis ved regulering. Der forholdene tilsier dette 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 belyse hvordan hele området på sikt kan fortettes. Områdene skal gis høy utnytting. Grad av utnytting vurderes nærmere ved regulering.

Markparkering tillates ikke. Parkeringsbestemmelsene skal følges.»



Figur 1. Utsnitt av kommunedelplan Narvikhalvøya. Planområdet er markert med rød sirkel. Skrå skraveringen angir hensynssone H810_1 Oscarsborg: Fortetningsområde med krav om felles planlegging. Gul farge angir eksisterende boligbebyggelse. Prikket linje viser gang- og sykkelvei (Brannbakken og gaten SV for Tore Hunds gt. 43.)

Kommunale vedtekter og retningslinjer som gjelder for planområdet:

- Kommunedelplan for Klima, energi og miljø 2015 – 2026
- Kommunedelplan Vann og avløp
- Temaplan kulturminnevern, september 2011

- Forskrift om innsamling av husholdningsavfall.
- Temaplan trafiksikkerhet for perioden 2014-2017.
- Veg og parks retningslinjer for overtakelse av veger

Kommuneplanens pkt. 6 (Kulturminner) angir:

«Kulturminner må ses i sammenheng med sine omgivelser, og ved nye bygninger og anlegg i kulturminnenes nærhet skal det tilstrebes en tilpassing.»

4.2 Gjeldende reguleringsplaner

Reguleringsplan for del av kvartal 33, Bardalgården, plan ID N-1.137, ligger innenfor planområdet i NØ, og erstattes av denne nye detaljplanen.

Vestre del av planområdet er ikke regulert ut over kommuneplanens arealdel.

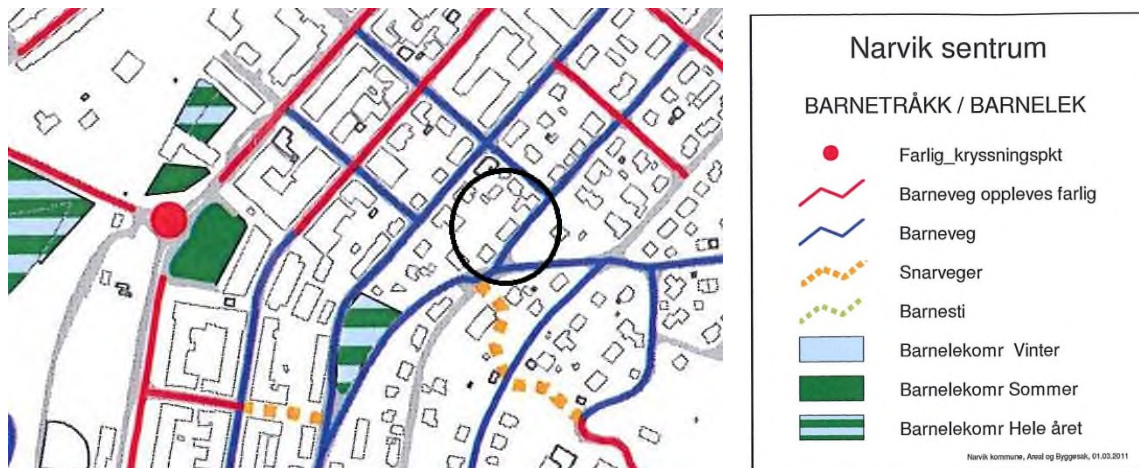
Planområdet grenser i NV til detaljreguleringsplan for Håreks gate 62 og 64, plan ID 2012018. I SØ grenser planområdet til detaljreguleringsplan for Tore Hunds gate 34, plan ID 2016006.



Figur 2. Oversikt over tilstøtende detaljreguleringsplaner. Reguleringsplan for Tore Hunds gate 34 til høyre, Reguleringsplan for Håreks gate 62 og 64 til venstre. Reguleringsplan for del av kvartal 33 ligger innenfor den nye planen.

4.4 Temaplaner

Området inngår i kommunens utredning «barnetråkk». Barnetråkk-undersøkelsen er gjennomført for å bidra til at kommunen (politikere og administrasjon) får et faglig godt beslutningsgrunnlag i arbeidet med arealforvaltning og trafiksikkerhet.



Figur 3. Utsnitt av kart over temaplan Barnetråkk. Planområdet markert med svart sirkel. Barneveier, blå strek, går i Tore Hunds gate og i Brannbakken.

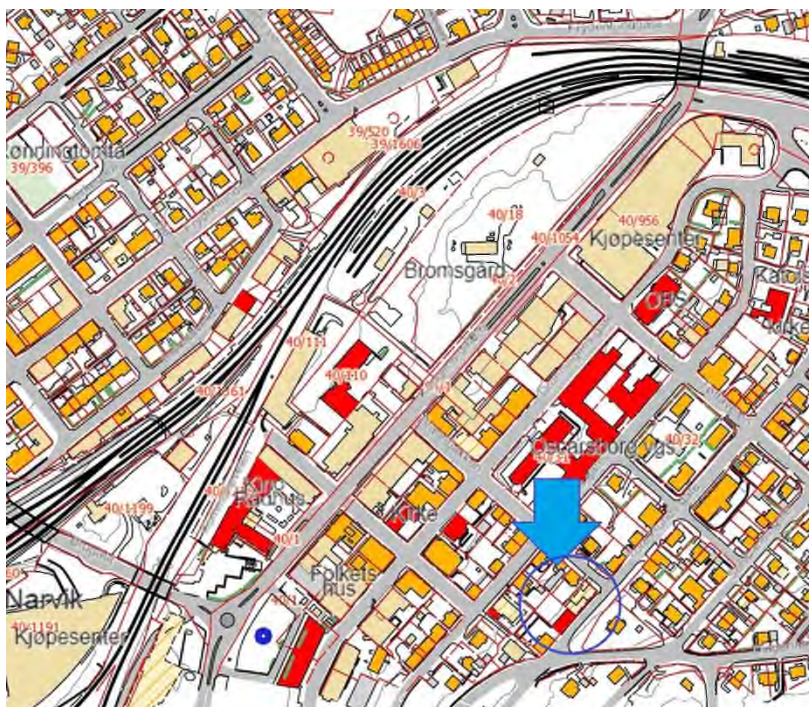
4.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

Aktuelle rikspolitiske bestemmelser og retningslinjer:

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Rundskriv T-2/08 Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for barn og planlegging
- Retningslinje T-1442 behandling av støy i arealplanlegging
- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520/2012

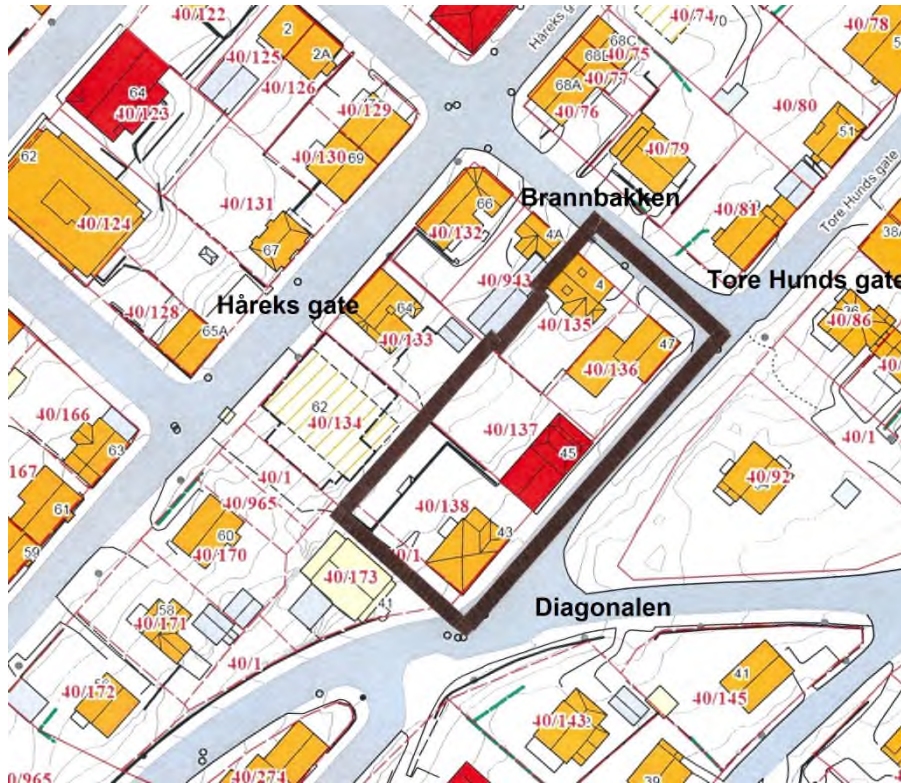
5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

5.1 Beliggenhet



Figur 4. Tore Hunds gate 43-47 er nær Narvik sentrum. Planområdet er markert med blå sirkel og vist med blå pil.

- **Kart over planområdet**



Figur 5. Planområdet er markert med mørk brun linje.

Planområdet ligger rett syd for Narvik sentrum, på Oscarsborgsiden.

- **Avgrensning og størrelse på planområdet**

Området er begrenset av reguleringsgrense mot detaljregulering for Tore Hunds gate 34, detaljregulering Håreks gate 62 og 64 og til midt i vei, Brannbakken.

Planområdet er på 2,52 daa.



Figur 6. Planområdet sett fra syd, langs Tore Hunds gate. TH gt. 43 nærmest. Foto Gisle Jakhelln 2016.



Figur 7. Planområdet sett fra øst langs Tore Hunds gate. Brannbakken ned til høyre. Foto Gisle Jakhelln september 2016.



Figur 8. Adkomst fra Brannbakken mellom TH gt. 47 og Brannbakken 4. Foto Gisle Jakhelln september 2016.



Figur 9. Gårdsplass til Brannbakken 4 sett mot SV. Foto Gisle Jakhelln september 2016.



Figur 10. Brannbakken sett mot syd. Håreks gate 66 til høyre. Foto Gisle Jakhelln september 2016.



Figur 11. Tilstøtende bebyggelse sett fra NV. Nybygg i Håreks gate 62 til venstre og gangvei opp til Tore Hunds gate midt i bildet. Foto Gisle Jakhelln september 2018.



Figur 12. Trapp opp til Tore Hunds gate mellom TH gt. 41 og 43. Foto Gisle Jakhelln september 2018.



Figur 13. Gårdsplass til TH gt. 43, sett mot NØ. Foto Gisle Jakhelln september 2018.

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

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.

På østre side av Tore Hunds gate, TH gt. 34, er det nylig vedtatt reguleringsplan hvor det legges til rette for fire etasjes boligbebyggelse (geimshøyde kote +91,0).

Bebyggelsen i de tilstøtende kvartalene er i hovedsak boligbebyggelse.

5.3 Stedets karakter

- Struktur og estetikk/ byform

Planområdet ligger i overgangen mellom den eldre villabebyggelsen, to- og tre-etasjes trehus og fire-etasjes blokkbebyggelse. Området har en uryddig karakter i dag.

Kvartalstrukturen er imidlertid dominerende med klare gatebilder og med indre gårdsrom.

5.4 Landskap

- Topografi og landskap, solforhold og lokalklima

Langs Tore Hunds gate er planområdet relativt flatt med noe fall mot nordøst, ca. 2 m fra Diagonalgata til Brannbakken. Det er stort fall over tomten mot NV, ca. 7 m og Brannbakken er svært bratt med fall mot NV. Brannbakken har et fall på nær 1/5.

På grunn av det store terrengfallet er det gode utsiktsforhold i sektoren V – N ut over byen og fjellene.

Her er gode solforhold. Det er et godt lokalklima, lite utsatt for sterke vinder.

Det er noe vegetasjon i gårdsrommene, små busker og noen større trær.

- Estetisk og kulturell verdi

Området i seg selv markerer seg ikke med spesielle estetiske verdier med unntak av Brannbakken 4 som er et godt eksempel på Jugend-arkitektur. Se pkt. 5.5 vedr. kulturelle verdier.

Brannbakken med sine branngavler og markerte sprang i fasadelivet er typisk for Narvik. De klare sprangene understreker terrengfallet og gir karakter til området.



Figur 14. Brannbakken sett nedenfra, fra NV med Håreks gate 66 nærmest, så Brannbakken 2, Brannbakken 4 og øverst Tore Hunds gate 47. Gavlene markerer tydelig terrengfallet. Foto Gisle Jakhelln sept. 2016.

5.5 Kulturminner og kulturmiljø



Figur 15. Utsnitt fra kommuneplanens temakart for kulturminnevern. Tore Hunds gate 36, øst for planområdet, er regulert til spesialområde bevaring. Her er ingen SEFRAX-registrerte bygninger. Brannbakken 4, innen planområdet, er ikke medtatt i Temaplan for kulturminnevern. Planområdet markert med rød ellipse

Temaplan for kulturminnevern 2011, del av kommuneplanens arealdel, har ingen markerte bygninger innen planområdet. Her er heller ikke SEFRAX-registrerte bygninger. Temaplanen viser at Tore Hunds gate 36, øst for planområdet, er regulert til spesialområde bevaring.



Figur 16. Brannbakken 4 sett fra øst, øverst i gaten. Foto: Gisle Jakhelln sept. 2018.



Figur 17. Brannbakken 4 sett fra SV med bakgården. Regulert til formål bevaring.

I gjeldende reguleringsplan for del av kvartal 33, Bardalgården, vedtatt 2003, er Brannbakken 4 regulert til bevaring. Bygningen er en god representant for den enklere Jugend-arkitekturen fra rundt århundreskiftet.

Nordland fylkeskommune skriver i sitt innspill til planoppstart at de foreløpig ikke har merknader til planarbeidet, og vil avgi endelig uttalelse når planforslag foreligger.

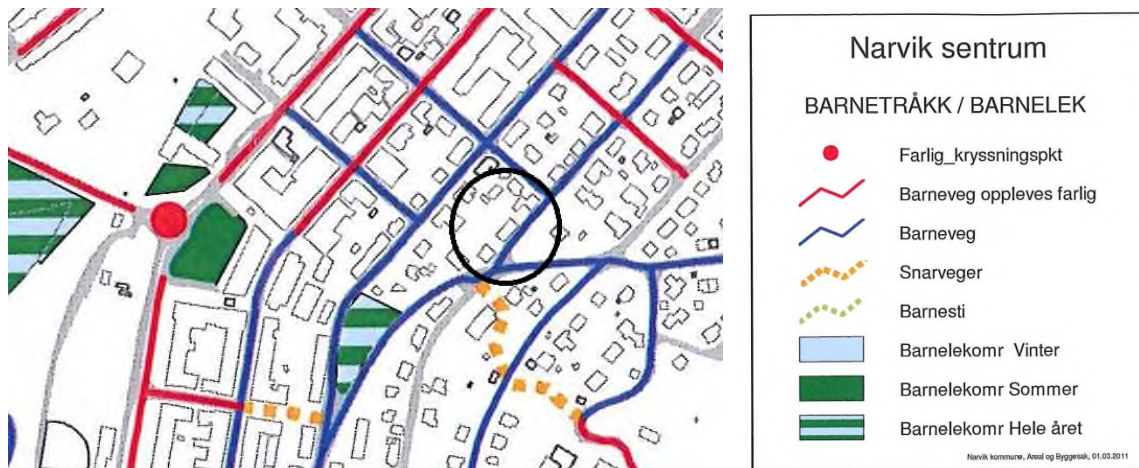
5.6 Naturverdier

- Naturmangfold

Området har noe vegetasjon i gårdsrommene, cfr. fig. 17. Her er mindre og større busker, men ikke større trær.

Naturdatabase <http://kart.naturbase.no/> og <http://artskart.artsdatabanken.no> viser ingen observasjoner av nær truede arter i planområdet.

Det er ikke registrert verneområder, utvalgte naturtyper, prioriterte arter, inngrepsfrie naturområder eller verdifulle/utvalgte kulturlandskap.



Figur 18. Utsnitt av kart over temaplan Barnetråkk. Planområdet markert med svart sirkel. Barneveier, blå strek, går i Tore Hunds gate og i Brannbakken.

5.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

Gårdsrommene har en klar rekreasjonsverdi som uteoppholdsrområder for de tilstøtende boligene.

Ca. 80 m sydvest for planområdet er et grøntområde på ca. 2,5 daa som er markert som barnelekområde i kommuneplanens temaplan Barnetråkk.

5.8 Landbruk

Her har ikke vært landbruk.

5.9 Trafikkforhold

5.9.1 Kjøretrafikk

Kjøreadkomst til planområdet er fra Diagonalgata, vest for planområdet. Det vil også være noe trafikk fra sentrum opp Brannbakken.

Statens vegvesen har registrert ÅDT i nedre del av Diagonalen i 2007. Det regnes med en trafikkmengde i 2011 på 3200 ÅDT og 5900 ÅDT i 20136.¹

EFLA rådgivende ingeniører har foretatt registrering av ÅDT i krysset Diagonalgata/Tore Hunds gate i januar 2019.² Her er målt en trafikkmengde i Diagonalgata på 1700 ÅDT og i Tore Hunds gate på 500 ÅDT. Samlet trafikkmengde i krysset er 2800 ÅDT. Fremskrevet med 10 % gir dette 3100 ÅDT for videre beregninger i denne reguleringsplanen.

Det er ikke registrert ÅDT i Brannbakken, men her regnes med klart mindre trafikk enn i Tore Hunds gate.

5.9.2 Parkering

Parkering skjer som bakkeparkering på den enkelte tomt. Besøksparkering er som fortausparkering i Tore Hunds gate og i Brannbakken. Tore Hunds gate 43 har plasser for besøksparkering på egen tomt.

¹ E-post 23.01.2019 fra o.ing. Sigbjørn Normann, Veg og park, Narvik kommune.

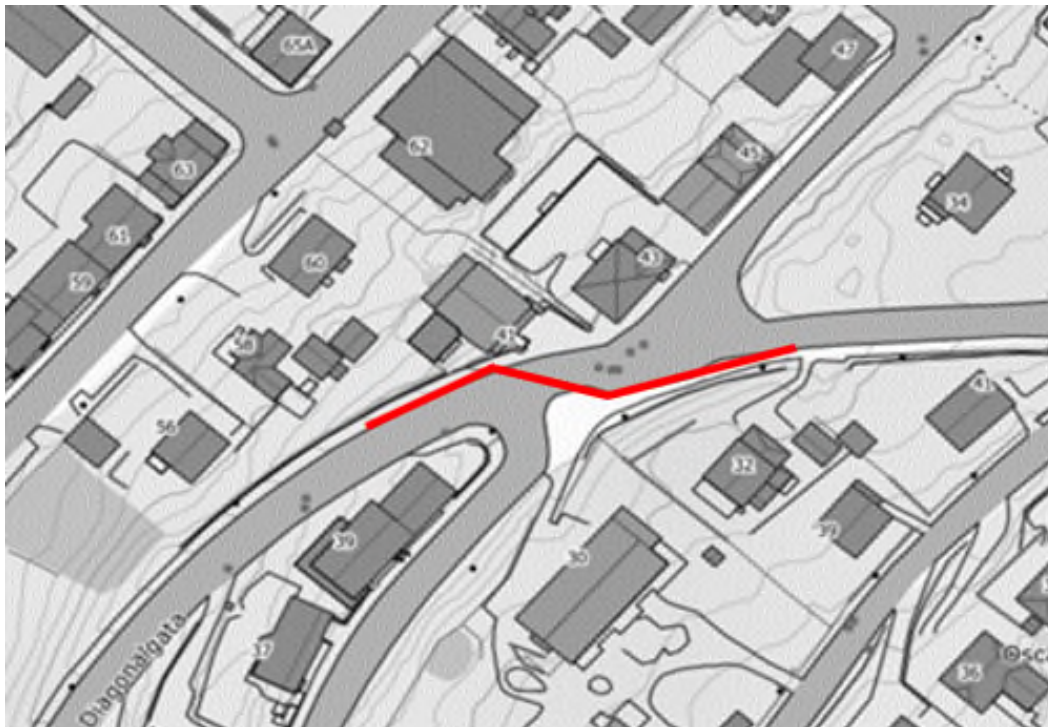
² Rapport fra EFLA v/Martin Jansson Peremans 14.02.2019.

5.9.3. Gang- og sykkeltrafikk

Det er fortau langs Tore Hunds gate og Diagonalgata. Det er ikke opparbeidet fortau i Brannbakken, men det er plass for anlegg av fortau her.

Fotgjengere langs Diagonalgata ser ut til ofte å krysse fra østsiden av vegen nord for krysset til vestsiden av vegen nedenfor krysset (se skisse nedenfor).³ Krysset ligger utenfor planområdet. Krysningspunktet for fotgjengere er noe utydelig i krysset Diagonalgata/Tore Hunds gate. Gangfeltet er skiltet, men krysset kan vurderes å strammes opp.

Diagonalgata har klart den største trafikkmengden. Det er relativt lite trafikk i Tore Hunds gate og i Brannbakken. Disse gatene er angitt som «barnevei» i kommunens temaplan Barnetråkk, se pkt. 5.6 over.

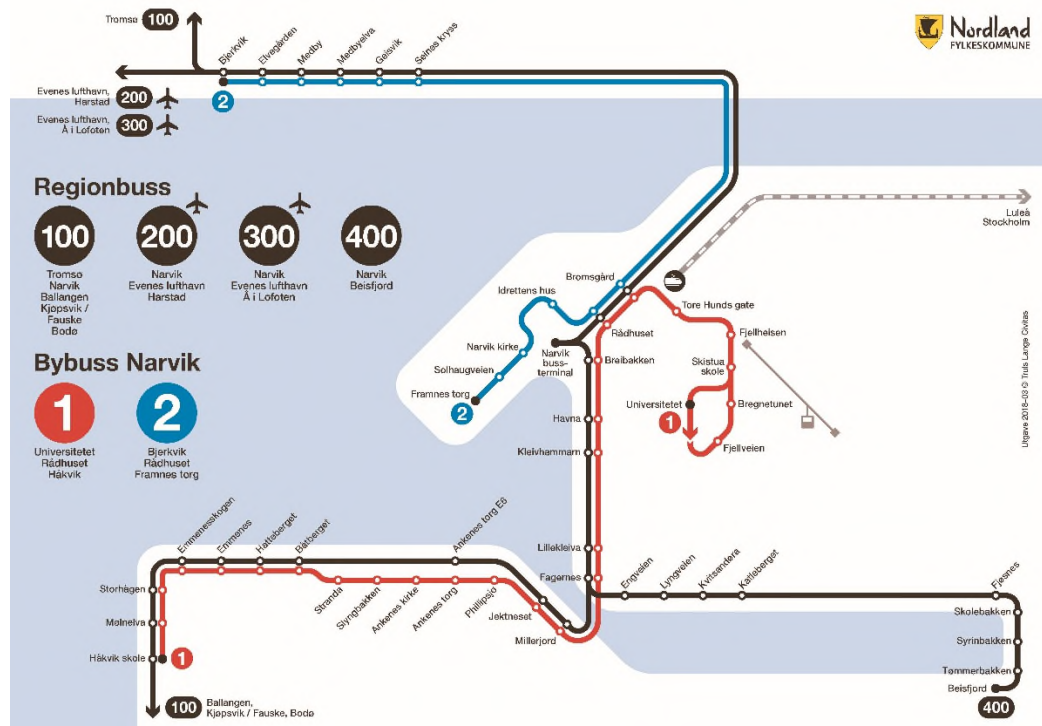


Figur 19. Registrert gangtrafikk mønster for skolebarn gjennom krysset Diagonalgata/Tore Hunds gate. Skisse EFLA januar 2019.

5.9.4. Kollektivtilbud

Busser kjører i Kongens gate og Tøttaveien. Nærmeste holdeplass er Tore Hunds gate, ca. 180 m unna. Busstoppen ved Rådhuset er ca. 240 m unna. Her går også fjernbusser.

³ Registrert trafikk mønster 24.01.2019. Rapport fra EFLA Martin Jansson Peremans, EFLA.



5.9.5 Ulykkessituasjon

Statens Vegvesen har oversikt over trafikkulykker på Statens vegvesens veikart:



Dagens fartsgrense er 30 km/t i Tore Hunds gate og 40 km/t i Diagonalgata.

Her er registrert én letter ulykke utenfor Tore Hunds gate 43. Området ansees ikke som vesentlig ulykkesbelastet.

Ulykkessituasjonen kan forståes også når man ser på registrert gangtrafikk i krysset, se figur over, pkt. 5.9.3.

5.10 Barns interesser

Kvartalet er et rent boligområde. Her er uteoppholdsarealer som gårdsrom mot vest og nordvest. Det viktigste uteområdet for barns lek er imidlertid det nærliggende grøntområdet ca. 80 m vestenfor. Dette inngår i kommuneplanens temaplan Barnetråkk, cfr. pkt. 5.7 foran. Området er angitt som «barnelekeområde hele året».

5.11 Sosial infrastruktur

De nærmeste barnehagene er Skarpen barnehage, Tore Hunds gate 30, 50 m sønnenfor. Dette er en 4-avdelings barnehage.

Skistua skole, Skistua 22, ligger ca. 400 m sydøst for planområdet. Narvik videregående skole, Oscarsborg, Dronningens gate 68, ligger ca. 60 m nord for planområdet.

Til sentrum er det ca. 100 m med kaféer, forretninger og andre sentrumsfunksjoner.

5.12 Universell tilgjengelighet

Det er ingen spesiell tilretteleggelse for rullestolbrukere innen planområdet i dag. Tore Hunds gate er ganske slak med et fall på 1:22. Brannbakken er imidlertid svært bratt med et fall på 1:5 inn mot planområdet. Langs planområdets vestre grense er det en trapp på det bratteste partiet, ned mot Håreks gate.

5.13 Teknisk infrastruktur

• Vann og avløp

Vann

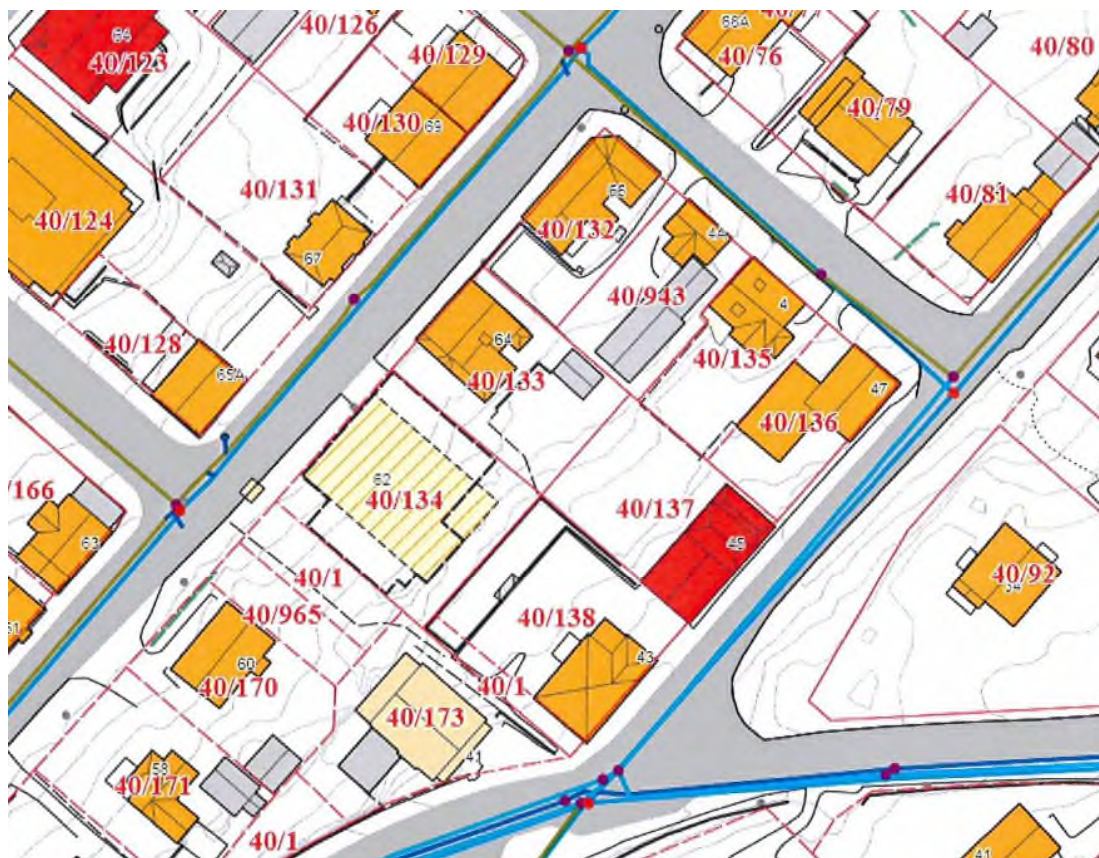
Vannledninger ligger i Tore Hunds gate (160 PE50) og i Brannbakken (150 SJG). (SJG-rør er støpejernsrør.)

Spillvannsledning ligger i Tore Hunds gate.

Avløpsrør ligger i Tore Hunds gate og i Brannbakken. Ledningen i Brannbakken er ny opp til Håreks gate og planlegges videreført opp til Tore Hunds gate i 2019.

Overvann føres til avløpsnettet.

Vann til brannslukning kan hentes fra Tore Hunds gate. Ledningen har tilstrekkelig kapasitet for sprinkleranlegg.

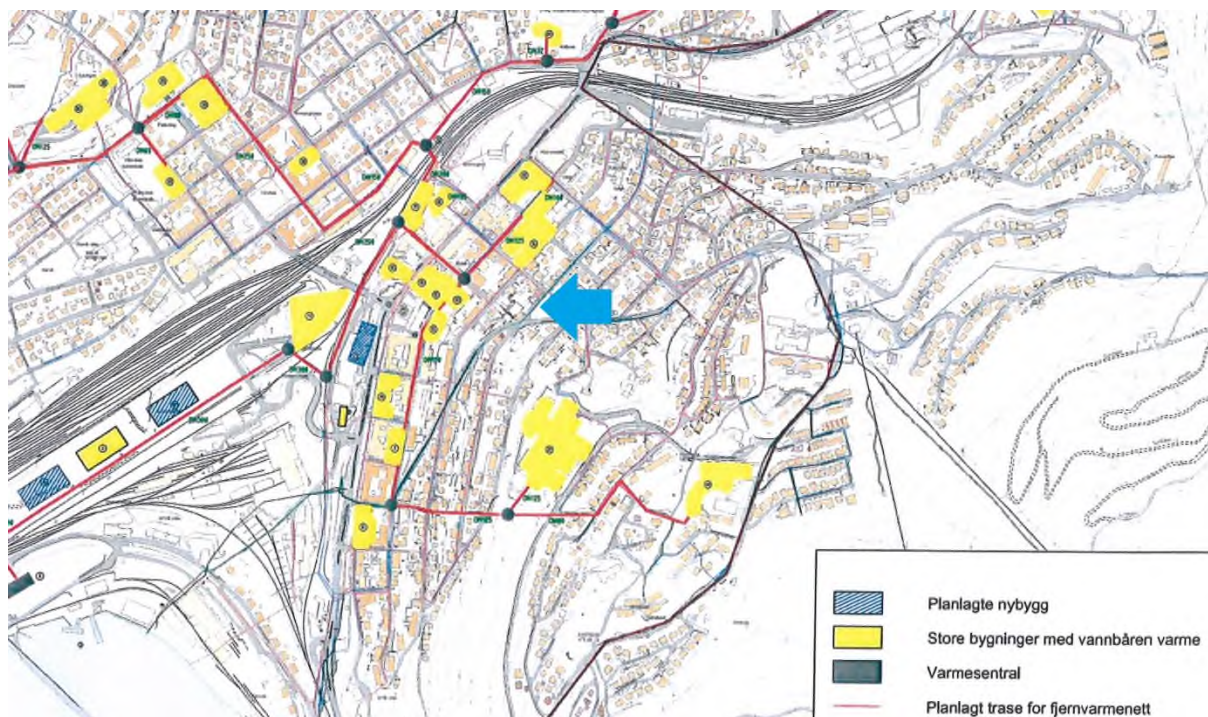


Figur 22. Vannledninger (blå) og avløpsledninger (oliven). Fra kommunens kartportal.

• Trafo, energiforsyning og alternativ energi, fjernvarme m.m

Ved henvendelse til Nordkraft⁴ regner de med at ved en utbygging til anslagsvis 19 leiligheter må kraftforsyningen oppgraderes. Det må regnes med behov for etablering av en ny nettstasjon for å tilfredsille effektbehovet. Denne kan ligge mot Brannbakken med god adkomst. Nordkraft ser helst at nettstasjonen er frittstående, men den kan inkorporeres i en ny bygning.

⁴ E-post 25.01.2019 fra Nordkraft v/Pål A. Olsen



Figur 23. Konsesjonsområde for fjernvarme med rørtraséer. Statkraft 2011. Planområde markert med blå pil.

Kommuneplanens arealdel har bestemmelser om fjernvarme, pkt 4.1.:

«Innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme er det tilknytningsplikt til fjernvarmenettet når konsesjonær har bekreftet at fjernvarme kan leveres på konsesjonsvilkår. Tilknytningsplikten gjelder både for private og offentlige bygg. Tilknytningsplikten gjelder ikke for oppføring/hovedombygging av enebolig, rekkehus samt annen bygning som har mindre enn 500 m² oppvarmet bruksareal. Det kan gjøres unntak fra tilknytningsplikten der det kan dokumenteres at alternative løsninger vil være miljømessig bedre. For bygg med tilknytningsplikt skal igangsettingstillatelse ikke gis før det er dokumentert at avtale om tilknytning er inngått.»

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet. Utbygging av f.eks. Tore Hunds gate 43-47 vil komme innenfor kravet, men Narvik kommune må bekrefte at fjernvarme kan leveres før fjernvarmekravet gjøres gjeldende.

- **Renovasjon**

I dag håndteres renovasjon av Hålogaland Resursselskap ved tømning av avfallsbeholdere for den enkelte husstand. Det er i dag bare enkle avfallsbeholdere for eiendommene.

I reguleringsplanen for nabotomten, Tore Hunds gate 34, planlegges ny boligblokk. Her er det regulert inn et areal for renovasjonsanlegg ut mot Tore Hunds gate.



Fig. 23. Eksempel på dypoppsamlingsanlegg, renovasjon, for Frydenlundgata 31. Foto Gisle Jakhelln sept. 2016.

Kommunens Forskrift om innsamling av husholdningsavfall § 4:

«[...] For enkelte områder eller bestemte typer eiendommer kan kommunen opprette særskilte renovasjonsordninger. Når slike spesielle ordninger er opprettet, plikter alle å delta. Kommunen kan således pålegge flere abonnenter og bruke fellesbeholdere, avfallsanlegg, dypoppsamlingsanlegg eller lignende renovasjonsordninger når dette anses som hensiktsmessig i forhold til mål for avfallshåndteringen slik dette fremgår i § 1.»

HRS Husholdning AS skriver i epost 28.01.2019:

«Ut fra det jeg kan se av reguleringsbestemmelsene og medfølgende kart for Tore Hunds gt. 34 så bør det være mulig å opprette felles avfallshåndtering her også for Tore Hunds gate 45-47. Fra vår side vil det være den beste løsningen slik vi ser det pr nå. Det kan også være aktuelt at flere leverer til dette pkt.»

5.14 Grunnforhold

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser i forbindelse med dette planarbeidet, men for nabotomten, Håreks gate 62, er det nylig oppført nybygg. Her er fjell i dagen.

Det er ikke rasfare innen området.

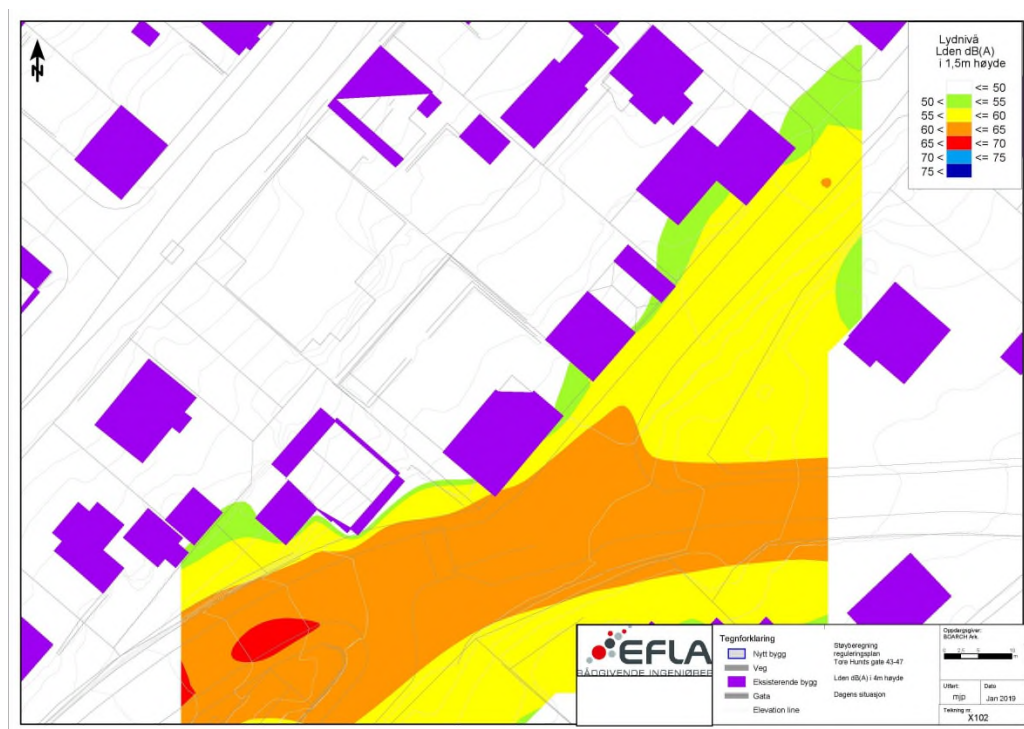
Ifølge NGUs kart over radon er det moderat til lav aktsomhetsgrad i hele strøket, se figur nedenfor.



Figur 24. Registrert radon i området. Planområdet har «moderat til lav» radonsituasjon. Kilde NGU website.

5.15 Støyforhold

Vestre del av planområdet er noe belastet med trafikkstøy fra Diagonalgata. Diagonalgata har den største trafikkmengden med 1700 ÅDT. Tore Hunds gate og Brannbakken har lite trafikk, rundt 600 ÅDT. Fasadene mot Tore Hunds gate ligger i grensen mot gul støysone.⁵

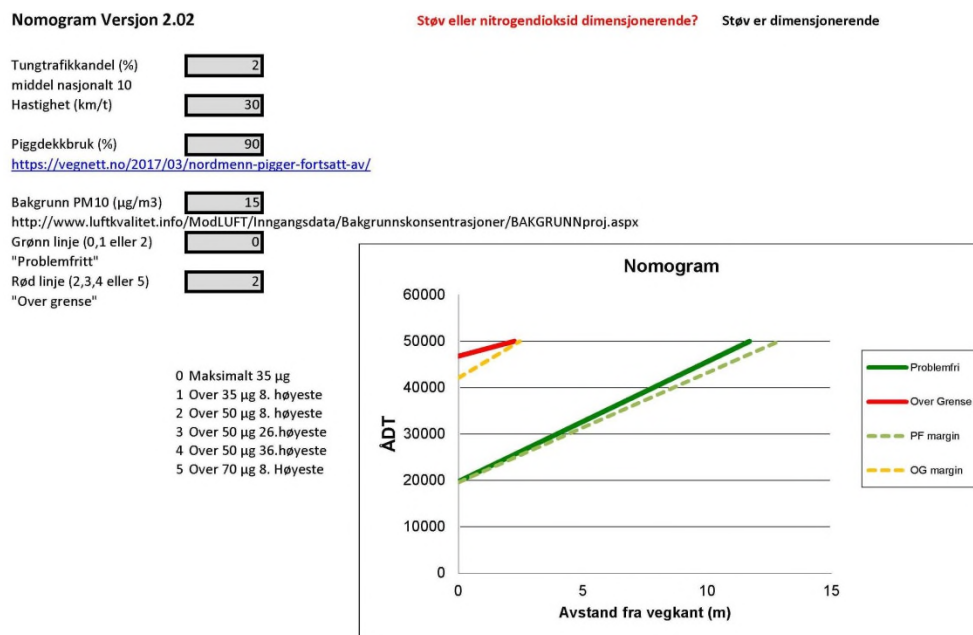


⁵ EFLA rapport 2019

Figur 25. Måling av trafikkstøy, dagens trafikk. Tore Hunds gate 43-47 har fasader i gul støysone. EFLA rapport 2019 vedlegg C.

5.16 Luftforurensing

Området har god gjennomlufting og her er ikke luftforurensning. Støv fra veitrafikk gir ikke problemer med trafikkmengde inntil 20.000 ÅDT.⁶ Dagens trafikkmengde i Diagonalgata er 17.000 ÅDT.



Figur 26. Nomogram som viser støv eller nitrogendioksid som luftforurensning. Med dagens trafikk på 17.000 ÅDT er det ikke luftforurensning, dvs. «problemfri». EFLA Rapport 2019 vedlegg D.

5.17 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Det er ingen relevant risiko- og sårbarhetsanalyse ved eksisterende situasjon. Det vises ellers til ROS-analysen, pkt. 8.9.

5.18 Næring

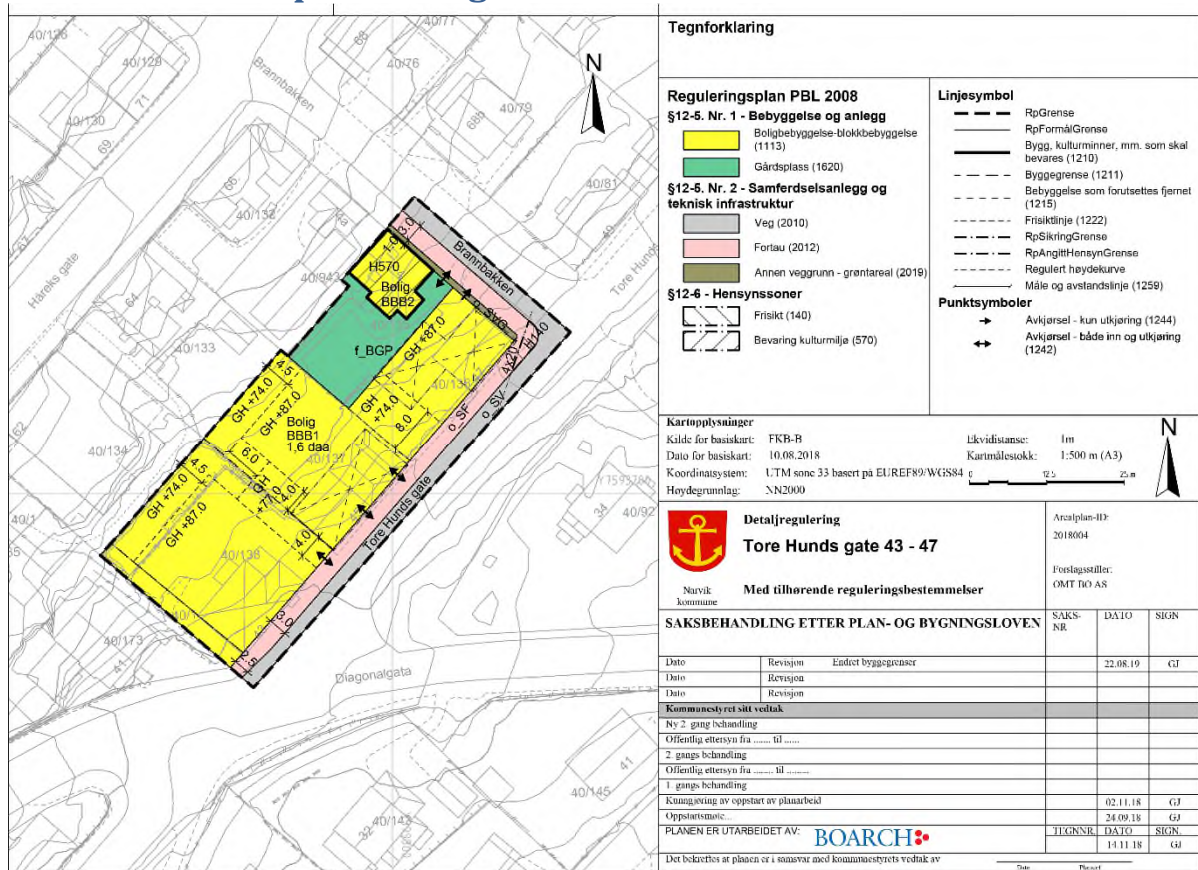
Her er ingen næringsvirksomhet innen planområdet.

5.19 Analyser/utredninger

Registrering av biltrafikk i krysset Diagonalgata/Tore Hunds gate v/EFLA januar 2019.

⁶ EFLA Rapport 2019 vedlegg D.

6 Beskrivelse av planforslaget



Figur 27. Plankart med tittelfelt



Figur 28. Plankart

6.1 Planlagt arealbruk

Planen legger til rette for utbygging til boliger og parkering inn fra fortau.

6.1.1 Reguleringsformål

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	sosi-kode			
BBB Boligbebyggelse - blokkbebyggelse	1113	1,7		
f_BGP Gårdsplass	1620	0,2	1,9	daa
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur				
o_SV Vei	2010	0,3		
o_SF Fortau	2012	0,3		
o_SVG Annen veggrunn - grøntareal	2019	0,0	0,6	daa
§12-6. Hensynssoner				
H140_1 Frisikt		0,0		
H570 Bevaring kulturmiljø		0,1		
		0,1		
Samlet			2,5	daa

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

§ 12-5. Nr. 1 – Bebyggelse og anlegg

- **Boligbebyggelse - blokkbebyggelse BBB**

Det legges til rette for boliger i blokk med tilhørende parkering i kjeller/underetasje.

- **Gårdsplass BGP**

Formålet omfatter dagens gårdsplass til Brannbakken 4.

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

- **f_SV Vei**

o_SV omfatter gategrunnen rundt kvartalet, frem til c/l gate.

- **o_SF Fortau**

Formålet omfatter fortau langs Tore Hunds gate og Brannbakken.

- **o_SVG Annen veigrunn - grøntareal**

SVG omfatter areal mellom veggiv og fortau langs Brannbakken.

§ 12-6. Hensynssoner

- **H140_01 Frisikt**

Området omfatter sikkerhetssone for frisikt.

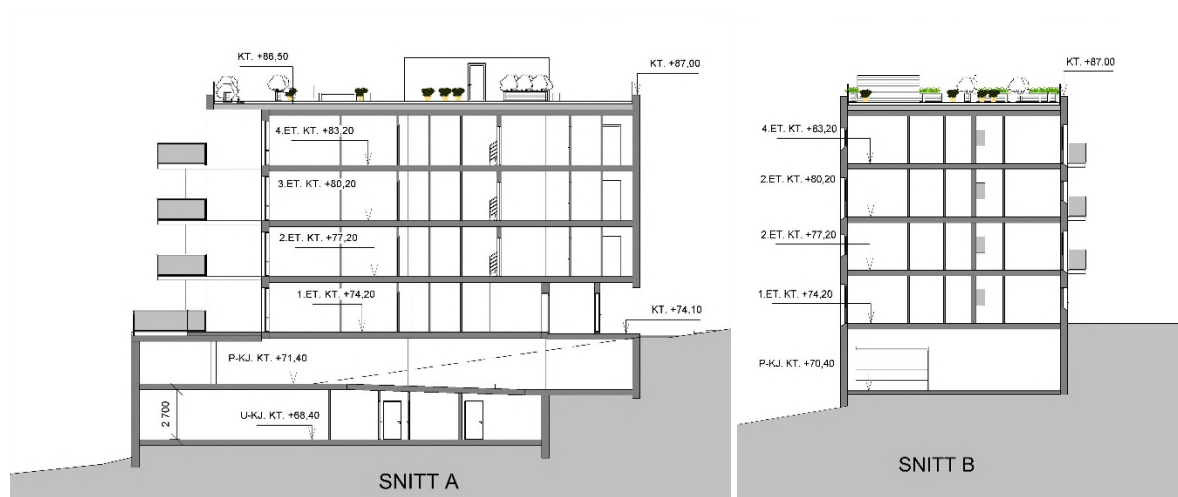
- **H570_01 Bevaring kulturmiljø**

Området omfatter bygningen Brannbakken 4.

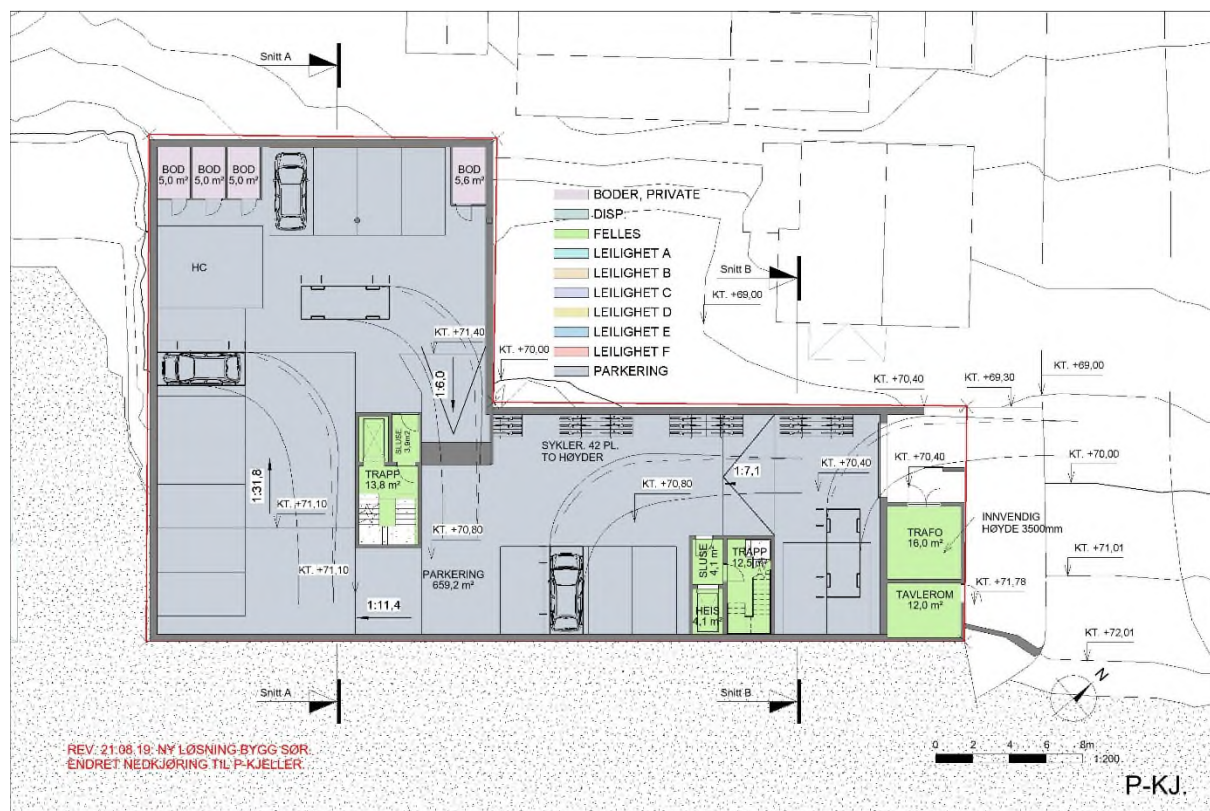
6.3 Bebyggelsens plassering og utforming



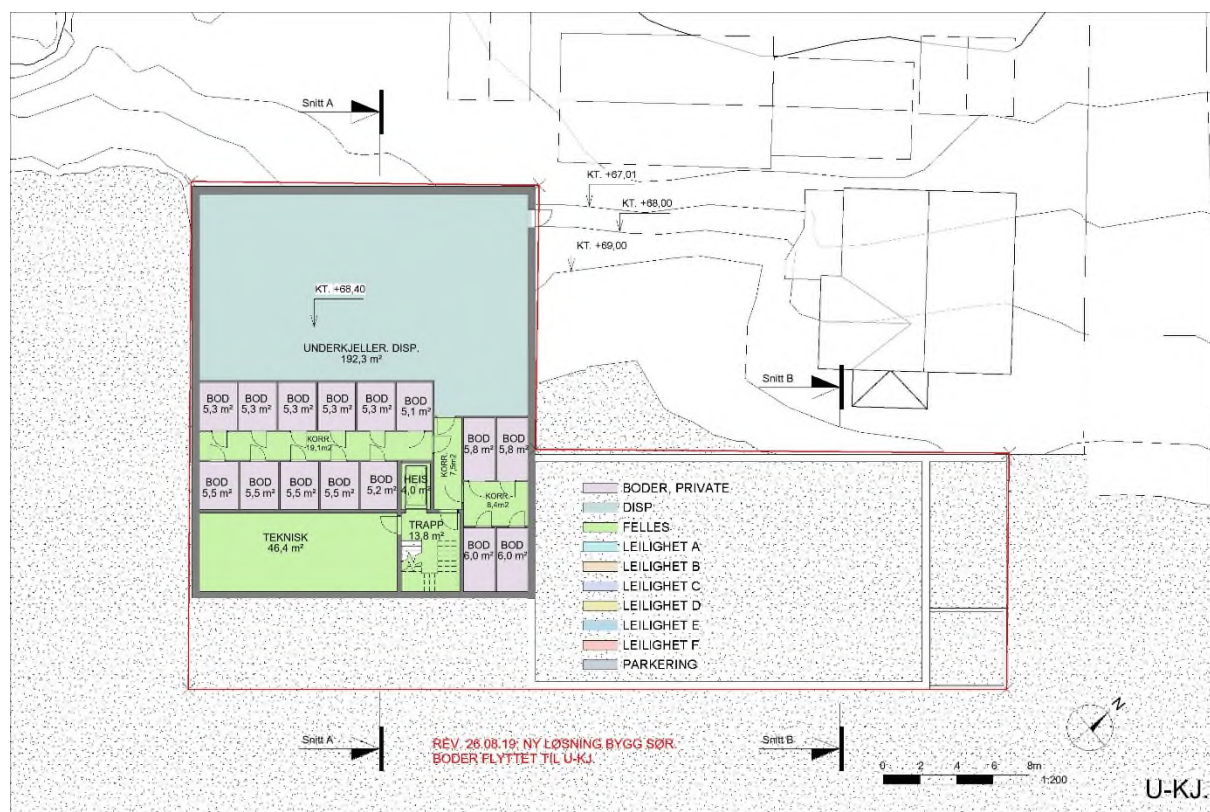
Figur 29. Tore Hunds gate 45 og 47. Illustrerende planer 1. etg. Nedkjøring til parkering mot Tore Hunds gate 43. Tegning BOARCH arkitekter a.s august 2019.



Figur 30. Illustrerende snitt gjennom Tore Hunds gate 45 og 47 sett mot nordøst. Parkering i underetasje. Kjeller under parkeringen. Glass-rekkverk er inntegnet på tak for uteopphold. Tegning BOARCH arkitekter a.s august 2019.



Figur 31. Tore Hunds gate 45 og 47. Illustrerende plan U. etg. Parkering med utkjøring til Brannbakken. Trafo mot Brannbakken. Tegning BOARCH arkitekter a.s august 2019.



Figur 32. Tore Hunds gate 45 og 47. Illustrerende plan kjelleretasje. Tegning BOARCH arkitekter a.s august 2019.



Figur 33. Tore Hunds gate 45 og 47. Illustrerende plan 2. etg. Tegning BOARCH arkitekter a.s august 2019.



Figur 34. Tore Hunds gate 45 og 47. Illustrerende plan 3. og 4. etg. Tegning BOARCH arkitekter a.s august 2019.



Figur 35. Tore Hunds gate 45 og 47. Illustrerende plan takterrasser. Tegning BOARCH arkitekter a.s august 2019.



Figur 36. Fotomontasje av ny bebyggelse. Sett langs Tore Hunds gate mot SV. BOARCH arkitekter a.s august 2019.



Figur 37. Fotomontasje av ny bebyggelse. Sett oppover Brannbakken, mot syd. BOARCH arkitekter a.s november 2018.



Figur 38. Aksonometri. Illustrasjonstegning sett fra øst. BOARCH arkitekter a.s august 2019.



Figur 39. Tore Hunds gate 45 og 47. Aksonometri. Illustrasjonstegning sett fra nord og fra vest. BOARCH arkitekter a.s august 2019.

6.3.1 Bebyggelsens høyde

Bebyggelsen kan oppføres i fire etasjer mot Tore Hunds gate, inntil kote +87,0. (Tore Hunds gate ligger på kote +74,5 med noe fall fra vest mot øst.) Dette er i h.h.t. kommuneplanens arealdel § 13.4, bl.a. for hensynssone H 810-1 Oscarsborg:

«[...] I hovedsak kan bebyggelsen oppføres i inntil 4 etasjer, pluss evt. underetasjer, vurdert ut fra konsekvenser for nære omgivelser og landskapsbilde. Nærmere bestemmelser gis ved regulering. Der forholdene tilsier dette kan det ved regulering vurderes 1 eller 2 tilbaketrukne etasjer i tillegg til angitt høyde. [...] Områdene skal gis høy utnyttning. Grad av utnyttning vurderes nærmere ved regulering.»

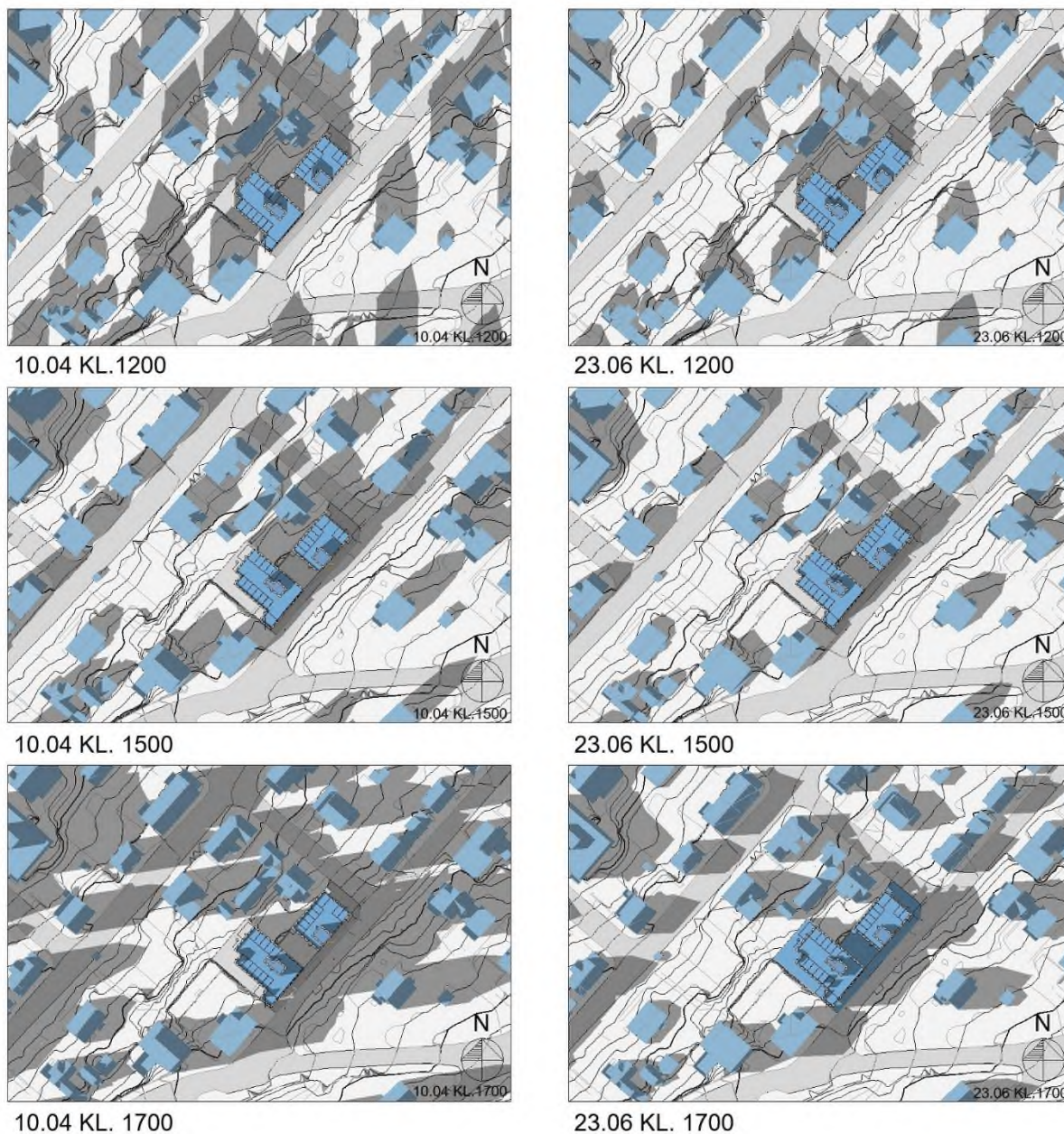
Takterrasser tillates etablert opp til angitt gesimshøyde i plankartet. I tillegg tillates montert rekkverk i høyde 1,2 m. Rekkverket må være tilbaketrukket ca. 30 cm på gesims og ha en åpen, transparent og luftig karakter.

Heishus og takoppbygg for ventilasjon kan være inntil 3,5 m høyere enn de angitte maksimumshøyder. Slike takoppbygg skal utgjøre maks 15 % av byggets grunnflate. De skal gis en arkitektonisk utforming slik at de utgjør en helhetlig del av byggets form.

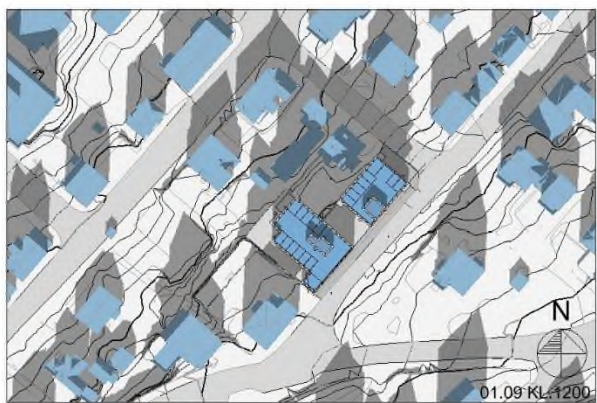
Sol/skyggediagram

Diagrammene viser at den viktige ettermiddagssolen ikke gir slagskygger mot nabobebyggelsen.

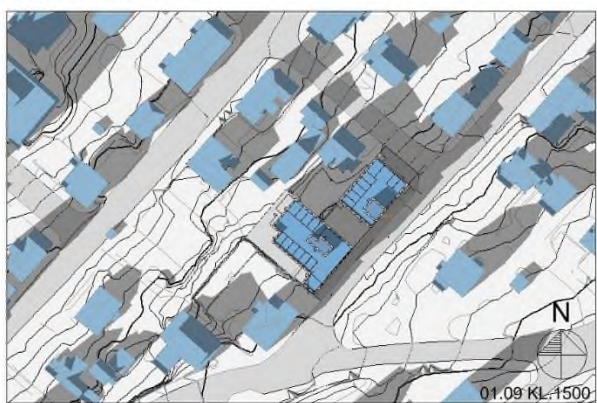
De beste solforholdene for uteoppholdsarealene er, naturlig nok, på takterrasser. Kveldssolen er viktig for uteoppholdsarealer.



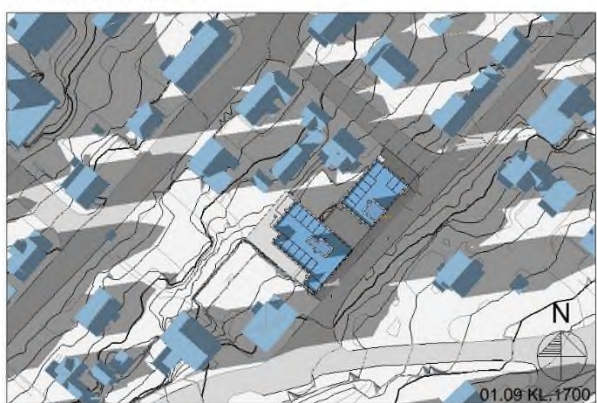
Figur 40. Sol/skygge diagram for 10.04 og 23.06. BOARCH arkitekter a.s august 2019



01.09 KL. 1200



01.09 KL. 1500



01.09 KL. 1700

Figur 41. Sol/skygge diagram for 01.09. BOARCH arkitekter a.s august 2019

6.3.2 Grad av utnyttning

Maksimal utnyttning er 100 % BYA.

Innen området er det uteoppholdsareal på terrasser, takterrasser og balkong uten overdekning. Ved søknad om rammetillatelse må dette fremgå.

6.3.3 Bylandskapsanalyse

I h.h.t. kommuneplanens arealdel skal området gis en høy utnyttelse. Dette gjelder både utnyttelsesgrad og byggehøyde.

I strøket rundt planområdet er det varierende bebyggelse fra 2 til 4 etasjer. Her er eldre, lavere, bebyggelse og høyere, nyere, bebyggelse.

I dette kvartalet er det vedtatt detaljreguleringsplan for Håreks gate 62 og 64 med 4 etasjer og underetasje hvor nr. 62 er oppført, se fig. 11. Tore Hunds gate 43 er en typisk boligblokk på 3 etasjer (som i dette planforslaget foreslås å kunne påbygges til 4 etasjer). Nabotomten på motsatt side av Tore Hunds gate, Tore Hunds gate 34, er i nylig vedtatt detaljreguleringsplan regulert til maksimal gesimshøyde 3,5 m høyere enn dette planforslagets maksimale gesimshøyde. Dette tilsvarer en underetasje med 4 overliggende etasjer. Lengre øst, Tore Hunds gate 42 er på 4 etasjer (underetasje med 3 etasjer).

Langs Tore Hunds gate vil gatebildet fortsatt være variert med høyder fra 2 til 4 etasjer. Her vil bli en endring til et bybilde med en høyere utnyttelse, i tråd med kommuneplanen.

Tore Hunds gate 36 er i 3 etasjer. Den er oppført i 1913 og er i kommuneplanens temaplan for kulturminnevern regulert til bevaringsformål. (Se pkt. 5.6 foran.) Det er ikke annen bebyggelse som er regulert til bevaringsformål innen planområdet eller tilstøtende bebyggelse.

Nordre del av kvartalet, særlig langs Brannbakken, har en eldre og lavere bebyggelse. Som omtalt foran er Brannbakken med sine branngavler og markerte sprang i fasadelivet typisk for Narvik. De klare sprangene understreker terrengfallet og gir karakter til området. Dette temaet følges opp og forsterkes med den høyere bebyggelsen i Tore Hunds gate.



Figur 42. Brannbakken sett oppover, mot syd. Dagens situasjon til venstre og til høyre ny bebyggelse i Tore Hunds gate.

6.3.4 Antall boliger, leilighetsfordeling

Planforslaget vil anslagsvis gi mulighet for oppføring av inntil 19 stk. 3- og 4-roms leiligheter for Tore Hunds gate 45 og 47 i tillegg til ny 4. etasje i Tore Hunds gate 43 med 2 leiligheter. For Tore Hunds gate 45 og 47 vises til oppstilling nedenfor.

Eksisterende leiligheter i Brannbakken 4, 4 stk., og Tore Hunds gate 43, 6 stk., kommer i tillegg.

Samlet vil det innen planområdet være anslagsvis 31 leiligheter.

Oppholdsareal ute, lekeplasser

Utvendige oppholdsarealer anlegges på dekke over garasjene, dvs. på 1. etasje-planen og på takterrasser. Her legges det til rette med plantebrønner, inngjerding og lekearealer. Takterrassene ligger åpent med gode solforhold og vil bli godt skjermet mot vind ved léskjermer. Det vises til illustrasjonsplan foran.

Dagens bakgård til Brannbakken 4 vil fortsatt være uteoppholdsareal med beplantning, se fig. 9 foran.

Arealene vil være skjermet for trafikk og parkeringsanlegget. De vil være tilgjengelige for alle og universelt utformet. Det stilles rekkefølgekrav i planbestemmelsene om at lekeområdene skal være opparbeidet i h.h.t. godkjent situasjonsplan før brukstillatelse gis.



Figur 43. Eksempel på takterrasse med oppholdssoner, Oslo. Foto Gisle Jakhelln 2013.

MUA – Minste ute oppholdsareal

MUA er beregnet for hver enkelt delområde, dvs. for Tore Hunds gate 43, for Tore Hunds gate 45 og 47 og for Brannbakken 4.

	Leiligheter	Krav MUA	Prosjektert MUA	Bakkeparkering
Tore Hunds gate 43	8	240 m ²	240 m ²	18 m ²
Tore Hunds gate 45, 47	19	570 m ²	605 m ²	0
Brannbakken 4	4	120 m ²	120 m ²	57,6 m ²
	31	930 m ²	965 m ²	

Uteoppholdsareal for Tore Hunds gate 43 er ivaretatt på bakkeplan mot NV. (Parkering ut over 1 bilplass vil være i garasje dersom påbygg gjennomføres.)

Uteoppholdsareal for Tore Hunds gate 45 og 47 er beskrevet foran og vist i oppstilling nedenfor.

Uteoppholdsareal for Brannbakken 4 er ivaretatt på bakkeplan mot vest. (Her er det også plass til nødvendige biloppstillingsplasser.)

Lekeareal ved inngangssone

Kravet er 10 m² pr. leilighet hvor minst 50 % kan anlegges på terreng eller lokk på egen eiendom, og resten på tak eller terrasser.

For nybyggene Tore Hunds gate 45 og 47 planlegges 19 leiligheter. Her skal det være 10 m² x 19 = 190 m² lekeareal. På 1. etg. er det vist 123 + 101 = 224 m² ved inngangssonen. På takterrassene er det 380 + 64 = 424 m².

Nærlekeplass

Lekearealet skal ikke være lengre borte enn 150 m. Samlet areal skal være 465 m² for planområdet 31 leiligheter. (15 m² pr. leilighet).

Lekearealet ivaretas på det nærliggende grøntområdet ca. 75 m vestenfor, gnr. 40/1 og 40/965. Dette inngår i kommuneplanens temaplan Barnetråkk, cfr. pkt. 5.7 foran. Området er angitt som «barnelekeområde hele året». Det er fortau langs Diagonalgata direkte fra planområdet frem til lekeområdet. Dette området er på ca. 1.800 m².

NOTAT Tore Hunds gate 45-47. Leilighetsoversikt, utnyttelsesgrad, MUA, parkering

Blokkbebyggelse			Tore Hunds gt 45	Tore Hunds gt 47	Samlet
Tomt	G.nr/bnr.		40/137	40/136	
Tomteareal			521 m ²	334 m ²	855 m ²
Plankrav					
Utnyttelsesgrad max BYA	100,0 %	som tilsvarer	521 m ²	334 m ²	855 m ²
Uteoppholdsareal MUA min.		30,0 m ² pr. boenhet			
Leiligheter - antall			11 stk	8 stk.	19 stk.
Lekeareal					
Krav: min. uteoppholdsareal			330,0 m ²	240 m ²	570 m ²
Krav til lekeareal ved inngangssonen		10 m ² pr. leil	110,0 m ²	80 m ²	190 m ²
maks avstand 50 m, kan godtas 100 m. Min. 150 m ² .					
Krav til nærlekeplass, max 150 m avstand		15 m ² pr. leil	165,0 m ²	120	285 m ²
Leiligheter					
A 1. etg.	4-roms	104,4 m ² BRA	1 stk.		
A 2.-4. etg.	3-roms	84,2 m ²	3 stk.		
B 1. etg.	3-roms	77,3 m ²	1 stk.		
B 2.-4. etg.	3-roms	97,3 m ²	3 stk.		
C 2-4. etg.	4-roms	110,2 m ²	3 stk.		
D 2.-4. etg.	3-roms	72,2 m ²		3 stk.	
E 1. etg.	3-roms	89,9 m ²		1 stk.	
E 2.-4. etg.	3-roms	89,9 m ²		3 stk.	
F 1.etg.	2-roms	60,9 m ²		1 stk.	
			11 stk.	8 stk.	19 stk.
Prosjektert uteareal (lek og annet felles oppholdsareal)					
Takterrasse og ikke overdekket balkong			326,0 m ²	188 m ²	514 m ²
Areal på bakken/tak over garasje			122,6 m ²	102 m ²	224 m ²
Sum prosjektert uteareal			448,6 m ²	290 m ²	738 m ²
Lekeareal ved inngangssone, på Håreks gt 54			110,0 m ²	80 m ²	190 m ²
Nærlekeplass på Håreks gt 54			165,0 m ²	120 m ²	285 m ²
Parkering					
	Plankrav	Sone B			
Bilplasser	1	pr. leilighet	11 plasser	8 pl	19 plasser
herav for hc	5 %				1 plass
Sykkelplasser	2	pr. leilighet	22,0 pl	16 pl	38 plasser
16.08.2018, rev. 30.08.19 GJ					
Gisle Jakhelln		BOARCH arkitekter a.s			

Strøkslekeplass

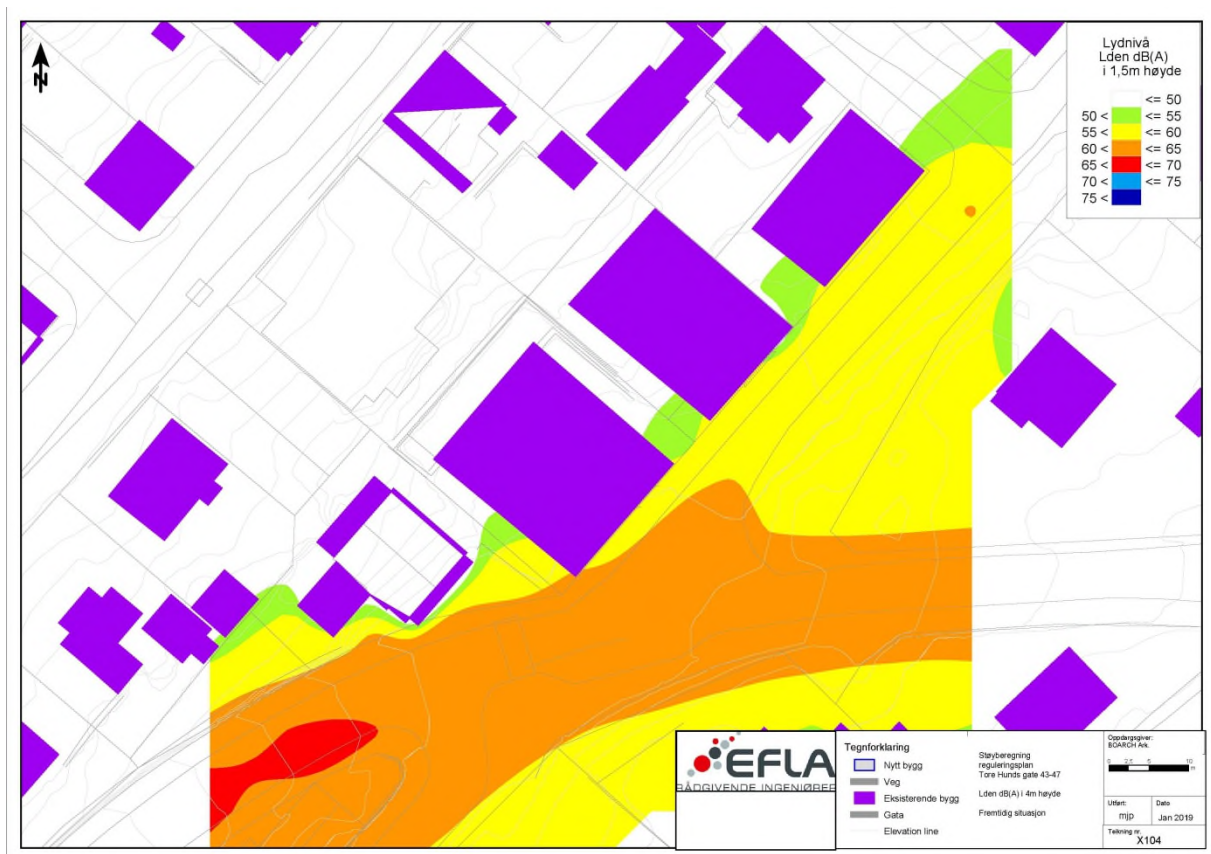
Strøkslekeplass skal være minst 10 m² pr. boenhet, ligge nærmere inngangen enn 500 m og skal være på minst 5 daa.

Det er større lekeplasser innen 500 m fra planområdet. Kommuneplanens kart for Barnetråkk/barnelek viser «barnelekeområde hele året» i en avstand av ca. 400 m ved Skistua skole med ca. 14,5 daa og ca. 400 m til området øst for Bromsgård med ca. 6 daa.

6.3.5 Støy

Det stilles krav i planbestemmelsene om at det skal utarbeides en støyfaglig utredning som synliggjør støynivåer ved ulike fasader av bebyggelsen og felles uteoppholdsarealer. Utredningen skal også belyse innendørs og utendørs støynivåer og om nødvendig avbøtende tiltak.

Måling av trafikkmengden i krysset Tore Hunds gate og Diagonalgata og med antatt økt biltrafikk i forbindelse med utbyggingen i planområdet viser at fasadene mot Tore Hunds gate vil ligge i gul støysone (som i dag), men at dette bare gjelder fasadene.⁷



Figur 44. Fremtidig støybilde fra veitrafikken. Fasadene mot Tore Hunds gate ligger i gul støysone. EFLA Rapport 2019 vedlegg C.

6.4 Boligmiljø/ bokvalitet

Her er gode sol- og vindforhold.

⁷ EFLA Rapport 2019

Uteoppholdsarealer og grøntområder er i nærliggende områder, i tillegg til balkonger og terrasser i den planlagte bebyggelsen.

Sentrumsfunksjoner som barnehager, skoler og butikker er i kort avstand fra planområdet.

6.5 Parkering

Krav til parkering følger kommuneplanens bestemmelser. Planområdet ligger i sone B.

Det er krav om 1,0 parkeringsplasser og 2 sykkelplasser pr. boenhet over 50 m² BRA.

For Tore Hunds gate 45 og 47 etableres parkeringsplassene hovedsakelig i underetasjen. Dette gjelder både bil- og sykkelparkering. På bakkeplan vil det være 4 bilplasser.

For Tore Hunds gate 43 er det i dag bakkeparkering. Ved påbygg for 2 nye leiligheter vil parkering dekkes i garasje.

For Brannbakken 4 er her ingen endringer i forhold til dagens bygning.

Virksomhet	Enhet	Bil	Syssel
Krav			
Boenhet over 50 m2	Pr. boenhet	1	2
Område BBB	31	31	62
Område BBB, som prosjektert			
Antall leiligheter	31		
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse		31	62
Parkering på egen tomt		31	62
Felles parkeringsplass		-	0
Samlet parkering		31	62

Her er antatt inntil 31 boenheter over 50 m² BRA samlet innen planområdet.

6.6 Tilknytning til infrastruktur

El-kraft tilknyttes eksisterende nett. Det regnes med at det er behov for ny nettstasjon innen planområdet. Slik nettstasjon etableres innen bebyggelsen med direkte adkomst fra Brannbakken.

Vanntilførsel er fra eksisterende ledningsnett i tilstøtende gater.

Avløp føres til eksisterende ledningsnett, se for øvrig pkt. 5.13 foran.

6.7 Trafikkløsning

6.7.1 Kjøreatkomst, varelevering

Tore Hunds gate er adkomsten for Tore Hunds gate 43, 45 og 47 mens Brannbakken er adkomst for Brannbakken 4. Dette gjelder både biltrafikk og gående.

6.7.2 Utforming av veger

Gatene følger dagens struktur og bredder med tillegg for fortau langs Brannbakken.

6.7.3 Krav til samtidig opparbeidelse

Her er ingen spesielle krav til samtidig opparbeidelse for hele planområdet. Rekkefølgebestemmelsene refererer til rammetillatelsene for den enkelte utbyggingsdelen.

6.7.5 Tilgjengelighet for gående og syklende

Tilgjengeligheten er god, med lite trafikk i Tore Hunds gate og Brannbakken. Brannbakken er svært bratt og vil være krevende for rullestolbrukere.

6.7.6 Felles atkomstveger, eiendomsforhold

Alle veier er offentlige.

6.8 Planlagte offentlige anlegg

Det er ikke planlagt nye offentlige anlegg ut over ny trafo/nettstasjon inne i bebyggelsen.

6.9 Miljøoppfølging

Reguleringsbestemmelsene angir krav om tilkobling til fjernvarme.

6.10 Universell utforming

Universell utforming skal imøtekommes i h.h.t. byggeforskriftenes krav til byggverk.

6.11 Uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal skal ivaretas på hver tomt eller utbyggingsdel.

Området har gode sol- og vindforhold.

6.12 Kollektivtilbud

Busser kjører i Kongens gate og Tøttaveien. Nærmeste holdeplass er Tore Hunds gate, ca. 180 m unna. Busstoppen ved Rådhuset er ca. 240 m unna. Her går også fjernbusser.

6.13 Kulturminner

Her er ikke registrert kulturminner innen planområdet og heller ikke SEFRAX-registrerte bygninger på tross av at Brannbakken 4 er oppført rundt århundreskiftet. Brannbakken 4 er i planen regulert til hensynssone bevaring kulturmiljø.

6.14 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Vanntilførsel er fra eksisterende ledningsnett i tilstøtende gater som beskrevet under pkt. 5.13 foran.

Spillvann føres til eksisterende ledningsnett, se for øvrig pkt. 5.13 foran.

6.15 Plan for avfallshenting

Ved større nyanlegg er det krav om at det skal etableres felles avfallsordning for området. Endelig løsning skal godkjennes av Narvik Var KF. Fellesløsningen skal være operativ og overtatt av renovasjon før området/bygg kan benyttes.

6.16 Avbøtende tiltak/løsninger ROS

ROS-analysen viser at her er ingen særlige tiltak som må gjennomføres, se pkt. 8.9.

6.17 Rekkefølgebestemmelser

6.17.1 Før rammetillatelse (felt BBB)

Før rammetillatelse kan gis skal følgende foreligge:

- Utomhusplan i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal vise planlagt bebyggelse med høyder, byggegrenser og bygningslinje, beplantning, utforming av fortau og parkeringsarealer.
- Støyfaglig utredning skal legges ved rammesøknaden.
- Brannbakken 4. Eventuelle endringer vedrørende utforming og tiltak skal være godkjent av antikvariske myndigheter.
- Redegjørelse og plan for anleggsrigg i byggefasen.
- Plan for kommunalteknisk anlegg (vann og avløp, vei, fortau og parkering) skal værers godkjent av Veg og park og Narvik Vann KF.
- Dokumentasjon på at området får tilstrekkelig vann til brannslukking og til eventuelle sprinkelanlegg.

6.17.2 Før igangsettingstillatelse (felt BBB)

Før igangsettingstillatelse kan gis skal følgende foreligge:

- Detaljert utomhusplan for den omsøkte delen skal være skriftlig godkjent av Narvik kommune.
- Dokumentasjon på at støykravene overholdes iht. pbl, TEK og Klima- og miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2016 *Behandling av støy i arealplaner* hvor grenseverdiene i tabell 3 gjøres gjeldende.
- Før igangsetting av bygge- og anleggsarbeider skal det være vurdert og gjennomført tiltak for å minske ulempevirkninger i området med hensyn til anleggstrafikk på offentlige veier, støv og støy framvist i en ulempeplan. Tilsvarende godkjenning gjelder også for skiltplaner i byggefasen og endelig plan.
- Detaljplaner for kommunalteknisk anlegg skal være godkjente.
- Teknisk infrastruktur (vann og avløp, vei, fortau, parkering) relatert til omsøkt utbygging eller byggetrinn skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet gjennom utbyggingsavtale.
- For bygg med tilknytningsplikt til fjernvarme i h.h.t. § 2.7 skal igangsettingstillatelse ikke gis før det er dokumentert at avtale om tilknytning er inngått, eller vilkår jf. Kommuneplanens arealdels bestemmelser om fjernvarme, pkt 4.1, er oppfylt.
- Det skal gjøres kartlegging av mulig forurensing i grunnen, og det stilles krav om en tiltaksplan for håndtering av forurensede masser i henhold til forurensingsforskriftens kap.2. Tiltaksplan skal være godkjent av forurensningsmyndighet (Areal- og samfunnsutvikling) før det gis igangsettingstillatelse.

6.17.3 Før bebyggelse tas i bruk (felt BBB)

Før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse kan gis skal følgende foreligge/være ferdig opparbeidet:

- Parkering skal være ferdigstilt i h.h.t. rammetillatelse før brukstillatelse kan gis. Dette gjelder også parkering for forflytninghemmede, ladestasjoner for EL-bil og sykkelparkering.
- Renovasjon. Fellesløsningen skal være operativ og overtatt av renovasjon før brukstillatelse kan gis.
- Utomhusarealer. Før det kan gis ferdigattest for anlegg på bakken skal den delen av anlegget som omfattes av rammetillatelsen være ferdig i henhold til godkjent situasjonsplan. Brukstillatelse for deler av anlegget kan godkjennes så fremt det har en naturlig avgrensning og er ferdigstilt i henhold til godkjent situasjonsplan og gitte tillatelser.

Lekeområdene skal være ferdigstilt i h.h.t. rammetillatelse før brukstillatelse kan gis. Dette omfatter også nødvendig oppgradering av Rønningtomta, gnr. 39/396.

- Eventuelle avbøtende tiltak for å overholde støykravene skal være gjennomført før det gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
- Fortau skal være opparbeidet i h.h.t. situasjonsplan før brukstillatelse kan gis.

7 Konsekvensutredning

Som beskrevet under pkt. 2.5 foran:

Ved avklaring i oppstartmøte 09.01.2017 er konklusjonen

- a. Saken faller ikke inn under forskrift om konsekvensutredninger.

Begrunnelse:

Tiltaket gir ingen vesentlige virkninger for miljø og samfunn og er i tråd med overordnet plan.

8 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

Planen følger overordnet plan. Her er ingen endringer i forhold til dette.

8.1 Stedets karakter

Planforslaget endrer stedets karakter innen planområdet fra to- og treetasjes bebyggelse til en tettere bebyggelse med blokkarakter, men fortsatt en variasjon i byggehøyden. Dette er i sammenheng med nordre del av kvartalet og området sønnenfor.

8.2 Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi

Brannbakken 4 reguleres til hensynssone bevaring kulturmiljø, ref. pkt. 6.13.

8.3 Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven

Som beskrevet under pkt. 5.6 er her ikke registrert naturtyper, prioriterte arter, inngrepsfrie naturområder eller verdifulle/utvalgte kulturlandskap.

8.4 Uteområder

Planområdet brukes i noen grad som uteområde for beboerne innen området. Utbyggingen vil kreve opparbeidelse av grøntfelt/uteplasser på takterrasser.

8.5 Trafikkforhold

Her er ingen endring i trafikkbildet.

Det er ingen endringer i kollektivtilbudet.

8.6 Barns interesser

Lekeområder og uteoppholdsarealer er ivaretatt innen planområdet. Friområdet vestenfor er et stort aktivum.

Det er nærhet til barnehager og skoler og beskjeden trafikk på gatenettet slik at ferdsel er relativt trygg.

8.7 Universell tilgjengelighet

Her er ingen endringer. Der plan- og bygningsloven krever dette vil dette følges opp i bebyggelsen.

8.8 Energibehov – energiforbruk

Utbyggingen med anslagsvis 31 boliger vil kreve oppgradering i el-tilførselen til området. Det vil bli etablert ny netstasjon med adkomst fra Brannbakken.

8.9 ROS

Oppsummerende tabell - samlet risikovurdering

Virkning:	Ubetydelig 1	Mindre alvorlig 2	Alvorlig 3	Svært alvorlig 4
Sannsynlighet:				
Svært sannsynlig 4	21	28		
Sannsynlig 3				
Mindre sannsynlig 2				
Lite sannsynlig 1				

Punkt 21: Kraftforsyning, 28: Trafikkstøy

ROS-analysen anbefaler følgende tiltak: Fasader for ny bebyggelse mot Tore Hunds gate må utføres slik at disse ivaretar støydemping for gul støyzone. For øvrig ingen spesielle avbøtende tiltak ut over etablering av ny nettstasjon.

Her er ingen rasfare, flomfare, spesielle vindforhold, luftforurensning, forurensning i grunnen, beredskap eller ulykkesrisiko.

8.10 Jordressurser/landbruk

Ikke aktuelt tema.

8.11 Teknisk infrastruktur

- Vann og avløp

Ledningen i Brannbakken er ny opp til Håreks gate og planlegges videreført opp til Tore Hunds gate i 2019, se pkt. 5.13 foran.

- Trafo

Ny nettstasjon etableres med adkomst fra Brannbakken, se pkt. 6.6 foran.

8.12 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planen medfører ingen direkte virkninger for kommunen.

8.13 Konsekvenser for næringsinteresser

Økt boligbygging vil ikke kunne styrke nærbutikker.

8.14 Interesse motsetninger

Eierne av Tore Hunds gate 36 har protestert mot den planlagte høyere bebyggelsen, se pkt. 9.1.10 nedenfor. Det er for øvrig ikke registrert interesse motsetninger. Ingen av de øvrige naboene har kommentert melding om planoppstart.

8.15 Avveining av virkninger

Planen følger overordnet plan. Her er ingen nyanlegg ut over heving av utnyttelsesgraden.

9 Innkomne innspill

9.1 Merknader

Vi har mottatt disse uttalelsene:

1. Avinor

E-post mottatt 31.10.2018

Påpeker at oppstilling og bruk av kraner er underlagt høyderestriksjoner ved sivil luftfart. For øvrig ingen merknader til meldingen om planoppstart.

Vår kommentar:

Tas til etterretning og innarbeides i planen.

2. Direktoratet for Mineralforvaltning

Brev datert 05.11.2018

Ingen merknader til meldingen om planoppstart.

Vår kommentar:

Tas til orientering.

3. Sametinget

Brev datert 05.11.2018

Ingen spesielle merknader til meldingen om planoppstart ut over det generelle aktsomhetsansvaret vedr. kulturminner.

Vår kommentar:

Tas til orientering.

4. Bane Nor

Brev datert 08.11. 2018

Planområdet berører ikke jernbanens interesser og har derfor ingen kommentarer.

Vår kommentar:

Tas til orientering.

5. NVE Norges vassdrags- og energidirektorat

Brev datert 08.11.2018

Kan ikke se at varslet planområde berører vassdrag, grunnvann, skredutsatte områder, herunder ustabile grunnforhold eller energianlegg. NVE har derfor ingen merknader til saken.

Vår kommentar:

Tas til orientering.

6. Statsbygg

Brev datert 14.11.2018

Statsbygg eier en teig av gnr. 40/bnr. 1 som ligger i planområdet sør for Tore Hunds gate 43. Statsbygg eier også flere andre teiger og eiendommer i nærheten av planområdet.

«Vi er positive til at vår teig innenfor planområdet reguleres til boligformål. Ved en eventuell forespørsel om kjøp av teigen, vil Statsbygg måtte følge Instruks om avhending av statlig eiendom mv.»

Vår kommentar:
Tas til orientering.

7. UiT Tromsø Museum – Universitetsmuseet

Brev datert 26.11.2018

«Tromsø Museum er rette myndighet for forvaltning av kulturminner under vann i Nord-Norge nord for Rana kommune. Etter en kulturminnefaglig vurdering av tiltaket anser vi at det er liten konflikt med eventuelle marine kulturminner knyttet til sjø og har derfor ingen merknader til søknaden.» Det minnes for øvrig om den generelle aktsomhetsplikten.

Vår kommentar:
Tas til orientering.

8. Fylkesmannen i Nordland

Brev datert 03.12.2018.

Påpeker generelle punkter om barn og unges interesser og tilgjengelighet (rundskriv T-2/08).

«Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging tilsier at det i byområder bør legges vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon. I områder med stort utbyggingspress bør det legges til rette for arealutnyttelse utover det som er typisk. Samtidig bør hensynet til gode uteområder, lysforhold og miljøkvalitet tillegges vekt, i tråd med statlige normer og retningslinjer. Et av målene med de statlige planretningslinjene er å fremme god trafiksikkerhet, og planleggingen skal bl.a. bidra til å fremme helse, miljø og livskvalitet. Det er også i retningslinjenes pkt. 4.6 sagt at effektiv og sikker trafikkavvikling må vektlegges i planleggingen.»

Om støy skriver fylkesmannen bl.a.:

«Ved reguleringsarbeid for Tore Hunds gate 34, ble det ut fra foreliggende opplysninger om trafikk i Diagonalgata lagt til grunn at planområdet lå i gul, og delvis også rød, støysone.

Støy fra Diagonalgata, og også fra andre veier i eller inntil planområdet, må tas med i vurderingen også i den nå aktuelle plansaken. Det følger av støyretningslinjen T-1442/2016 pkt. 3.2.1 at kommunen ved etablering av nye bygninger med støyfølsomt bruksformål i gul sone, skal kreve en støyfaglig utredning som synliggjør støynivåer ved ulike fasader på de aktuelle bygningene og på uteoppholdsareal. Støyfaglig utredning skal benyttes som en planpremiss, herunder angi alternative løsninger for plassering av bebyggelse og aktuelle avbøtende tiltak.»

Det vises også til «Nordlandsatlas» hvor kommunene tilbys kvalitetssikring av arealplaner ved offentlig ettersyn. Det gjøres oppmerksom på «Fosin», samordning av statlige innsigelser til kommunale planer.

Vår kommentar:
Tas til etterretning. Kommentarer til barn- og unges interesser og støytemaet innarbeides i planforslaget.

9. Nordland fylkeskommune

Brev datert 12.12.2018.

Nfk viser til Fylkesplan for Nordland, kap. 8 *Arealpolitikk i Nordland*, særlig 8.2 *By- og tettstedsutvikling* b), d) og e).

Planfaglig uttalelse

Påpeker hvilken informasjon som skal følge oppstartmeldingen.

1. Det må tas hensyn til fremtidige klimaendringer.
2. Det må legges til rette for alle grupper, bl.a. må det tas hensyn til personer med funksjonsnedsettelse.
3. Alternative energikilder bør vurderes.
4. Hensyn til barn og unge må ivaretas, bl.a. med sikker skolevei, lekearealer og barn og unges ferdsel.
5. Estetiske forhold ved ny bebyggelse. I sentrumsområder bør det legges særlig vekt på utforming av tilgjengelige og attraktive byrom.
6. Medvirkning i tråd med plan- og bygningsloven.

Kulturminnefaglig uttalelse

«Det fremgår av referat fra oppstartsmøte at byggeskikk og estetikk (form, struktur, funksjon, uttrykk mv.) vil være et viktig tema i planarbeidet. Dette er positivt. Vi har foreløpig ingen merknader til planarbeidet, og vil avgi endelig uttalelse når planforslag foreligger.»

Vår kommentar:

Tas til orientering og relevante punkter medtas i denne planbeskrivelsen.

10. **Kim Ø. Bratberg og Cathrine Widsteen**, Tore Hunds gate 36 (gnr. 40/86)
Brev datert 04.12.2018.

Påpeker at utbyggingen i Tore Hunds gate 45-47 må sees i sammenheng med den vedtatte utbyggingen i TH gt. 34. «De vil i stor grad forringe bo-kvalitet for nabolaget og vil være en belastning, i byggeprosessen og på lang sikt. Den foreløpige skissen vi har mottatt fra BOARCH arkitekter ved Gisle Jakhelln skisserer et bygg som er veldig dominerende og høyt i forhold til det vi mener er akseptabelt. Vi mister sol, utsikt og får direkte innsyn fra dette bygget. Vi mener at den foreløpige utformingen på prosjektet bryter med nabolagets karakter og vi som eiere av et verneverdig hus fra 1913 stiller spørsmålsteget ved at hele området mister sin karakter.»

Vår kommentar:

Tas til orientering. Den skisserte utbyggingen følger kommuneplanens rammer.

10 Avsluttende kommentar

Planforslaget følger overordnet plan på alle punkter.

11 Vedlegg

EFLA 2019: Rapport trafikkavvikling, støy og støv. Reguleringsplan for Tore Hunds gate 43-47.
14.02.2019.