

Saksframlegg

Arkivsak: 23/1576 - 10

Saksbehandler Shayesteh Shahand

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
015/24	Hovedutvalg for plan og utvikling	09.04.2024
039/24	Narvik kommunestyre	18.04.2024

Prinsipputtalelse - Oppstart av Detaljregulering for Håreks gate 38 og 40

Jeg viser til sakens utredning og vil foreslå følgende:

Innstilling:

Narvik kommunestyre er positiv til at det settes i gang Detaljregulering for Håreks gate 38 og 40 til boligformål. Narvik kommunestyre vedtar, jf. plan- og bygningsloven § 12-8, at planinitiativet kan videreføres slik det foreligger.

Begrunnelse:

Hensynet til behov for boliger i sentrumsnære områder og tiltakshavers ønske om utbygging av eiendommen vektlegges mer enn at prosjektet får en større tilpasning til omkringliggende boligbebyggelse med tanke på høyde og volum.

Rådmannen i Narvik,
Lars Skjønnås

Vedtak som innstilling fra Hovedutvalg for plan og utvikling, 09.04.2024 - 015/24

Narvik kommunestyre er i utgangspunktet positiv til at det settes i gang Detaljregulering for Håreks gate 38 og 40 til boligformål, men ikke under de premissene planinitiativet legger til rette for. Narvik kommunestyre vedtar, jf. plan- og bygningsloven § 12-8, at planinitiativet stoppes slik det foreligger. Dersom prosjektet justeres ned for å ivareta kommuneplanens arealdel og eksisterende boligområde kan planarbeidet settes i gang. Det er vurdert at bebyggelse med maks gesimshøyde/mønehøyde på kote +68,0 på aktuell eiendom vil være tilpasset området karakter.

Begrunnelse: Prosjektet må justeres ned i høyden for å ivareta bestemmelsene i kommuneplanens arealdel og for å få en bedre tilpasning til omkringliggende boligområder. Dette er viktig for å redusere negative konsekvenser av ny bebyggelse til omkringliggende

småhusbebyggelse og for å ivareta et godt bomiljø. Dersom prosjektet får en god tilpasning til omkringliggende bebyggelse kan planarbeidet settes i gang.

Narvik kommunestyre 18.04.2024

Behandling:

Hovedutvalg for plan og utvikling - 09.04.24, foreslått av ,
Narvik kommunestyre er i utgangspunktet positiv til at det settes i gang Detaljregulering for Håreks gate 38 og 40 til boligformål, men ikke under de premissene planinitiativet legger til rette for. Narvik kommunestyre vedtar, jf. plan- og bygningsloven § 12-8, at planinitiativet stoppes slik det foreligger. Dersom prosjektet justeres ned for å ivareta kommuneplanens arealdel og eksisterende boligområde kan planarbeidet settes i gang. Det er vurdert at bebyggelse med maks gesimshøyde/mønehøyde på kote +68,0 på aktuell eiendom vil være tilpasset områdetets karakter.

Begrunnelse: Prosjektet må justeres ned i høyden for å ivareta bestemmelsene i kommuneplanens arealdel og for å få en bedre tilpasning til omkringliggende boligområder. Dette er viktig for å redusere negative konsekvenser av ny bebyggelse til omkringliggende småhusbebyggelse og for å ivareta et godt bomiljø. Dersom prosjektet får en god tilpasning til omkringliggende bebyggelse kan planarbeidet settes i gang.

Rådmannens opprinnelige innstilling, foreslått av Trine Remman, Høyre
Narvik kommunestyre er positiv til at det settes i gang Detaljregulering for Håreks gate 38 og 40 til boligformål. Narvik kommunestyre vedtar, jf. plan- og bygningsloven § 12-8, at planinitiativet kan videreføres slik det foreligger.

Begrunnelse: Hensynet til behov for boliger i sentrumsnære områder og tiltakshavers ønske om utbygging av eiendommen vektlegges mer enn at prosjektet får en større tilpasning til omkringliggende boligbebyggelse med tanke på høyde og volum.

Votering nr 2 - **Votering over forslag**

Forslag: Rådmannens opprinnelige innstilling
Trine Remman (H)

For: 23 stemmer (74%) - A 8, FRP 4, H 7, KRF 1, SP 3

Mot: 8 stemmer (26%) - INP 4, R 1, SV 3

Votering nr 1 - **Votering over forslag**

Forslag: Hovedutvalg for plan og utvikling - 09.04.24

For: 8 stemmer (26%) - INP 4, R 1, SV 3

Mot: 23 stemmer (74%) - A 8, FRP 4, H 7, KRF 1, SP 3

KST - 039/24 Vedtak:

Narvik kommunestyre er positiv til at det settes i gang Detaljregulering for Håreks gate 38 og 40 til boligformål. Narvik kommunestyre vedtar, jf. plan- og bygningsloven § 12-8, at planinitiativet kan videreføres slik det foreligger.

Begrunnelse: Hensynet til behov for boliger i sentrumsnære områder og tiltakshavers ønske om utbygging av eiendommen vektlegges mer enn at prosjektet får en større tilpasning til omkringliggende boligbebyggelse med tanke på høyde og volum.

Hovedutvalg for plan og utvikling 09.04.2024

Behandling:

Alternativ innstilling, foreslått av Ragne Johnsen Megård, Sosialistisk venstreparti
Narvik kommunestyre er i utgangspunktet positiv til at det settes i gang Detaljregulering for Håreks gate 38 og 40 til boligformål, men ikke under de premissene planinitiativet legger til rette for. Narvik kommunestyre vedtar, jf. plan- og bygningsloven § 12-8, at planinitiativet stoppes slik det foreligger. Dersom prosjektet justeres ned for å ivareta kommuneplanens arealdel og eksisterende boligområde kan planarbeidet settes i gang. Det er vurdert at bebyggelse med maks gesimshøyde/mønehøyde på kote +68,0 på aktuell eiendom vil være tilpasset området karakter.

Begrunnelse: Prosjektet må justeres ned i høyden for å ivareta bestemmelsene i kommuneplanens arealdel og for å få en bedre tilpasning til omkringliggende boligområder. Dette er viktig for å redusere negative konsekvenser av ny bebyggelse til omkringliggende småhusbebyggelse og for å ivareta et godt bomiljø. Dersom prosjektet får en god tilpasning til omkringliggende bebyggelse kan planarbeidet settes i gang.

Votering nr 2 - Votering over forslag

Forslag: **Rådmannens innstilling**

For: 3 stemmer (27%) - A 3

Mot: 8 stemmer (73%) - FRP 2, H 2, INP 2, SP 1, SV 1

Votering nr 1 - Votering over forslag

Forslag: **Alternativ innstilling**

Ragne Johnsen Megård (SV)

For: 8 stemmer (73%) - FRP 2, H 2, INP 2, SP 1, SV 1

Mot: 3 stemmer (27%) - A 3

PLAN - 015/24 Vedtak:

Narvik kommunestyre er i utgangspunktet positiv til at det settes i gang Detaljregulering for Håreks gate 38 og 40 til boligformål, men ikke under de premissene planinitiativet legger til rette for. Narvik kommunestyre vedtar, jf. plan- og bygningsloven § 12-8, at planinitiativet stoppes slik det foreligger. Dersom prosjektet justeres ned for å ivareta kommuneplanens arealdel og eksisterende boligområde kan planarbeidet settes i gang. Det er vurdert at bebyggelse med maks gesimshøyde/mønehøyde på kote +68,0 på aktuell eiendom vil være tilpasset området karakter.

Begrunnelse: Prosjektet må justeres ned i høyden for å ivareta bestemmelsene i kommuneplanens arealdel og for å få en bedre tilpasning til omkringliggende boligområder. Dette er viktig for å redusere negative konsekvenser av ny bebyggelse til omkringliggende småhusbebyggelse og for å ivareta et godt bomiljø. Dersom prosjektet får en god tilpasning til omkringliggende bebyggelse kan planarbeidet settes i gang.

Saksutredning:

Innledning

Norconsult AS har på vegne av tiltakshaver Heim Boligutvikling AS sendt inn et planinitiativ for Detaljregulering for Håreks gate 38 og 40 på tomtene gnr/bnr 40/248 og 40/249 med formål om ny boligblokkbebyggelse.

Det ble gjennomført oppstartsmøte i saken, og det ble tidlig i prosessen tydelig for planadministrasjonen at de ikke kunne anbefale oppstart av planarbeidet av flere grunner. Hovedgrunnen er likevel at planene ikke er i henhold til overordnet planverk. Ved uenigheter mellom forslagsstiller og planadministrasjonen, kan forslagsstiller kreve spørsmålet forelagt kommunestyret eller et politisk utvalg som kommunestyret har delegert oppgaven til jf. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan og bygningsloven §4.

Tiltakshaver ønsker med dette å fremlegge saken til politisk behandling i den hensikt å få politisk aksept for planinitiativet slik det foreligger. Prinsipputtalelsen behandles i henhold til plan- og bygningslovens §12-8 og Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven §4.

Faktadel

Norconsult AS har på vegne av tiltakshaver Heim Boligutvikling AS, sendt inn et planinitiativ for å rive eksisterende bygninger på tomtene gnr/bnr 40/248 og 40/249 og etablere en boligblokk med 20-25 boenheter i variert størrelse. Ønsket høyde på blokkbebyggelse er 5 etasjer med gesimshøyde ca. +73,0 - +75,0. For ytterligere informasjon se vedlagt planinitiativ. Planområdet er avsatt til boligbebyggelse i gjeldende kommuneplan, kommuneplanens arealdel 2017-2028. Planområdet omfattes ikke av reguleringsplaner.



Figur 1 - Illustrasjon med mulig ny bebyggelse.

Planstatus

Foreslått planområde ligger sentralt i Narvik kommune og vender mot vest i skråningen mellom Håreks gate og Tore Hunds gate. Planområdet er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel. Det er følgende generelle bestemmelse for boligformål; "Det skal i alle reguleringsplaner fastsettes maksimalt antall boenheter. Alle reguleringsplaner skal bidra til å sikre en differensiert boligsammensetning med hensyn til boligtype og boligstørrelse. Ved oppføring av balkonger skal lysforhold for boliger og estetiske hensyn til fasader vektlegges." Omkringliggende bebyggelse består hovedsakelig av eneboliger, tomannsboliger og lavblokkbebyggelse.

Det er ikke fastsatt utnyttingsgrad og høyde på bebyggelse for området i KPA, dette skal avklares gjennom reguleringsplanprosessen. KPAs bestemmelser og retningslinjer. jf pkt 5.2, Krav til utforming og estetikk (pbl. § 11-9 nr 6): "Det stilles høye krav til estetikk, utforming og materialkrav innenfor hele planområdet. Nye områder, bygninger og anlegg, samt endring av eksisterende skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter og form. Bebyggelse skal ha bygningsformer, volumer og materialvalg som er tilpasset omgivelsene og det aktuelle stedets karakter. I plansaken skal det inngå en redegjørelse for og vurdering av tiltakets estetiske sider (samt fjernvirkning) både i forhold til seg selv, til omgivelsene og til gaterom."

Lovhjemmel og myndighet
Plan og bygningsloven §12-8. Oppstart av reguleringsplanarbeid 2. ledd:

"Finner kommunen at et privat planinitiativ ikke bør føre frem, kan kommunen beslutte at initiativet skal stoppes. Slik beslutning må tas så tidlig som mulig i oppstartsfasen, og hvis ikke annet er avtalt, senest like etter at oppstartsmøte er avholdt. Beslutningen kan ikke påklages, men forslagsstilleren kan kreve å få den forelagt for kommunestyret til endelig avgjørelse. Forslagsstilleren kan ikke foreta varsling og kunngjøring etter tredje ledd før kommunen har tatt stilling til spørsmålet, og forslagsstilleren har mottatt skriftlig underretning."

Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 4. Foreleggelse for kommunestyret ved uenighet om vesentlige punkter:

"Dersom det i oppstartsmøtet er uenighet om vesentlige punkter i det videre planarbeidet eller om planinitiativet skal stoppes, kan forslagsstilleren kreve spørsmålet forelagt kommunestyret eller et politisk utvalg som kommunestyret har delegert oppgaven til, til vurdering eller avgjørelse, jf. § 12-8 første og andre ledd. Vedtaket fra behandlingen vedlegges referatet fra oppstartsmøtet.

Kommunen skal sørge for at foreleggelse etter første ledd skjer innen rimelig tid etter at kravet er fremsatt."

Rådmannens

vurdering

Innledningsvis finner rådmannen det hensiktsmessig å poengtere at kommunen er bevisst på at hver enkelt planinitiativ skal behandles individuelt utfra samme føringer og lovverk. Rådmannen ønsker å henvise til referat fra oppstartsmøtet hvor det er gjennomført flere vurderinger til mottatt planinitiativ og informasjon gitt fra forslagsstiller og tiltakshaver i oppstartsmøtet.

Rådmannen er i utgangspunktet positiv til utvikling og tilrettelegging for boligbebyggelse i nærheten av Narvik sentrum. Rådmannen mener det likevel er viktig at eventuell ny bebyggelse i området gis en utforming og høyde som er tilpasset omkringliggende bebyggelse samt krav i kommunedelplanen. Planinitiativet legger til rette for sentrumsnær utvikling, noe som kan bidra til å styrke sentrum og bylivet, blant annet gjennom å redusere behovet for transport og bilbruk. Etablering av boliger sentralt i byene er også i tråd med nasjonale mål om fortetting og urbanisering, noe som bidrar til å redusere transportbehovet og klimagassutslipp. Sentrumsnær utvikling er også positivt for å sikre nærhet til daglige gjøremål for innbyggerne, og lavere kostnader til infrastruktur og tjenester for kommunen. Rådmannen er derfor positiv til fortetting og boligutvikling, og mener at en boligblokk i sentrum kan gjøre det mulig å etablere et større antall sentralt plasserte boliger i Narvik. Dette er i samsvar med økt boligbehov i Narvik.

Det er opplyst i planinitiativet at foreslått boligbebyggelse skal være på 5 etasjer med en gesimshøyde på omtrent kote +73. Imidlertid består omkringliggende bygninger hovedsakelig

av eneboliger, tomannsboliger og lavblokkbebyggelse. Boligbebyggelse rundt planområdet ligger i hovedsak på maks kote +68 med saltak, foreslått byggehøyde på ny bebyggelse er +73 med flat tak. Rådmannen påpeker at det er positivt at planinitiativet legger til rette for å tilpasse området med en nedtrappende utforming. Ved å trekke tilbake de øverste etasjene oppnås et forbedret synsfelt fra gaten til planlagt bebyggelse og omkringliggende boliger slik at høydeforskjellen blant dem blir mindre tydelig. Samtidig er rådmannen av den formening at det er viktig at ny bebyggelse inngår som del av eksisterende boligområde og det vurderes i et helhetlig perspektiv slik at konsekvensene for eksisterende bebyggelse minimeres. Foreslått bebyggelse i planinitiativet har større volum og høyde enn eksisterende boliger og bebyggelse. Høyere høyde i forbindelse med omgivelsene kan påvirke omkringliggende boliger, særlig med tanke på utsikt, sol og skyggeforhold.

Det er opplyst i planinitiativet at det er ønskelig å oppnå 100% utnyttelse til planlagt bebyggelse. Høy utnyttelsesgrad bidrar til å sikre tilstrekkelig parkering samt leke- og utearealer i tråd med overordnede planer. Rådmannen viser til at planinitiativet ikke ligger innenfor en fortettingssone, men i et område forbeholdt småhusbebyggelse, utnyttelsesgrad er derfor høy og må vurderes i sammenheng med høyden på bebyggelsen. Utnyttelsesgrad skal vurderes nærmere i et planforslag.

Rådmannen forventer at krav til lekeplasser og uteoppholdsarealer ivaretas i den videre prosessen ut fra krav til gjeldende bestemmelser for området.

Presedens

Rådmannen har i denne prinsipputtalelsen vurdert planinitiativ særskilt og mener at saken ikke kan gi presedens for lignende saker.

Konklusjon

Ut fra en samlet vurdering er rådmannen av den oppfatning at foreslått tiltak ligger innenfor et område forbeholdt småhusbebyggelse og planinitiativet kan tilpasses bedre det eksisterende boligområdet. Rådmannen vil likevel anbefale oppstart av planarbeidet av hensyn til behov for boliger i sentrumsnære områder og tiltakshavers ønske om utbygging av eiendommen. Rådmannen mener dette må vektlegges mer enn at prosjektet får en større tilpasning til omkringliggende boligbebyggelse med tanke på høyde og volum. Rådmannen mener for øvrig at vurderingene i oppstartsmøtet bør følges i så stor grad som mulig.

Innstilling

Narvik kommunestyre er positiv til at det settes i gang Detaljregulering for Håreks gate 38 og 40 til boligformål. Narvik kommunestyre vedtar, jf. plan- og bygningsloven § 12-8, at planinitiativet kan videreføres slik det foreligger.

Begrunnelse:

Hensynet til behov for boliger i sentrumsnære områder og tiltakshavers ønske om utbygging av eiendommen vektlegges mer enn at prosjektet får en større tilpasning til omkringliggende boligbebyggelse med tanke på høyde og volum.

Alternativ innstilling

Narvik kommunestyre er i utgangspunktet positiv til at det settes i gang Detaljregulering for Håreks gate 38 og 40 til boligformål, men ikke under de premisene planinitiativet legger til rette for. Narvik kommunestyre vedtar, jf. plan- og bygningsloven § 12-8, at planinitiativet stoppes slik det foreligger.

Dersom prosjektet justeres ned for å ivareta kommuneplanens arealdel og eksisterende boligområde kan planarbeidet settes i gang. Det er vurdert at bebyggelse med maks gesimshøyde/mønehøyde på kote +68,0 på aktuell eiendom vil være tilpasset områdets karakter.

Begrunnelse:

Prosjektet må justeres ned i høyden for å ivareta bestemmelsene i kommuneplanens arealdel og for å få en bedre tilpasning til omkringliggende boligområder. Dette er viktig for å redusere negative konsekvenser av ny bebyggelse til omkringliggende småhusbebyggelse og for å ivareta et godt bomiljø. Dersom prosjektet får en god tilpasning til omkringliggende bebyggelse kan planarbeidet settes i gang.

Vedlegg

Planinitiativ - Detaljregulering for Håreks gate 38 og 40

Referat fra oppstartsmøte - Detaljregulering for Håreks gate 38 og 40

Prinsipputtalelse - Oppstart av Detaljregulering for Håreks gate 38 og 40

Møtereferat - Formøte - Detaljregulering for Håreks gate 38 og 40