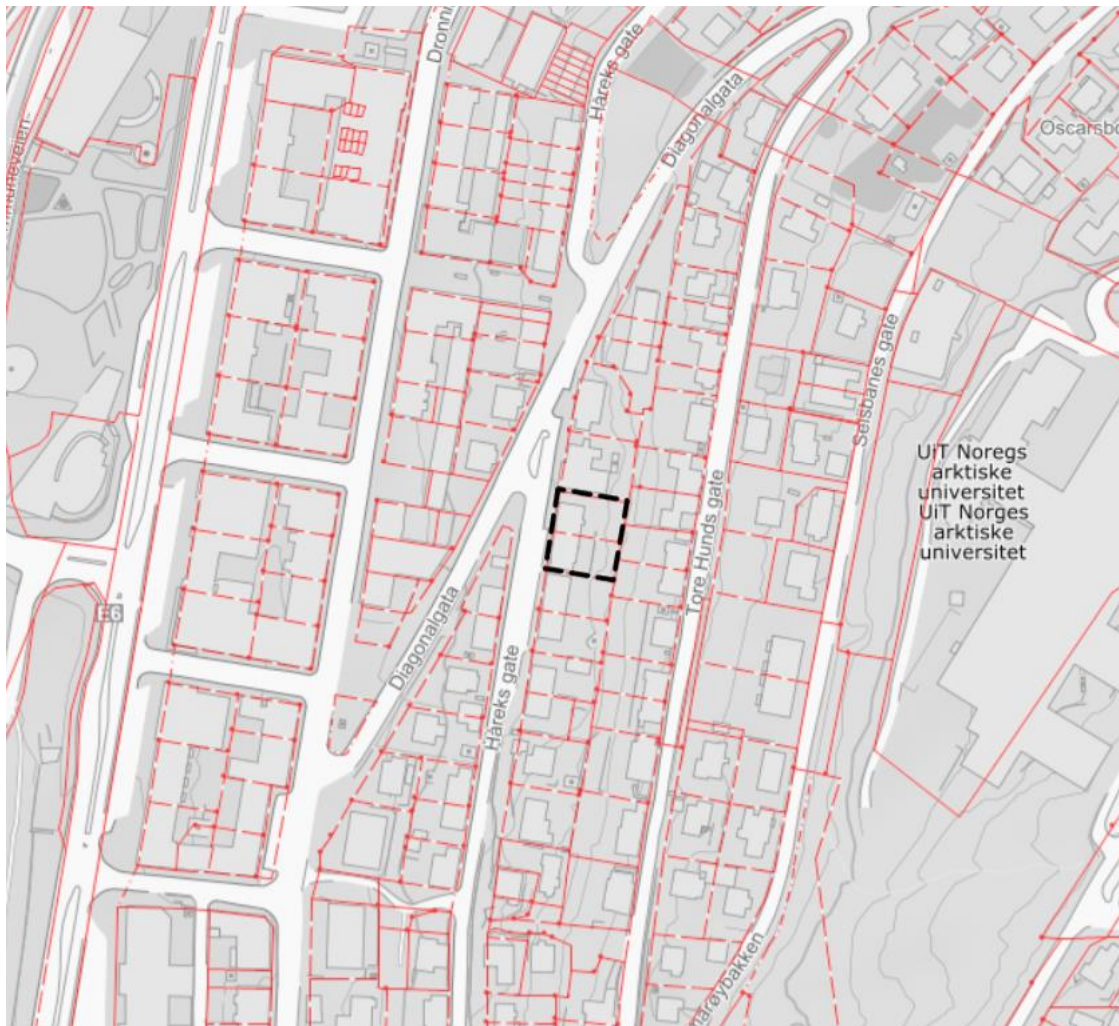


Underlag for oppstartsmøte

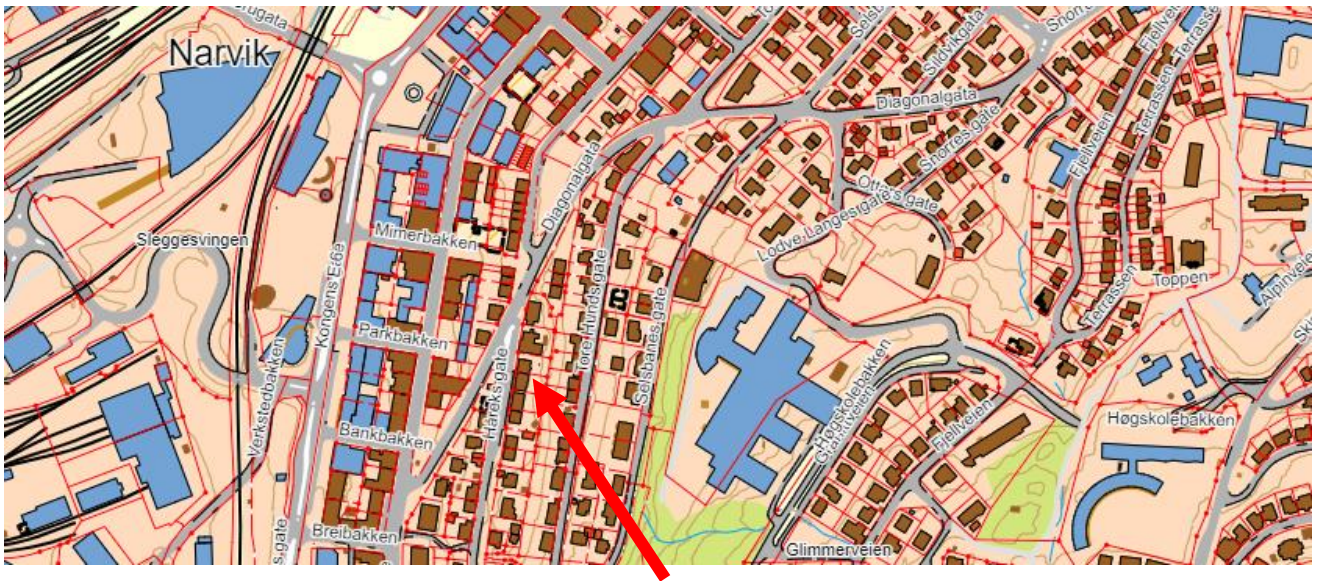
Oppdragsgiver: Heim Boligutvikling AS



1 Planinitiativ

1.1 Bakgrunn og formålet med innspillet/ planen

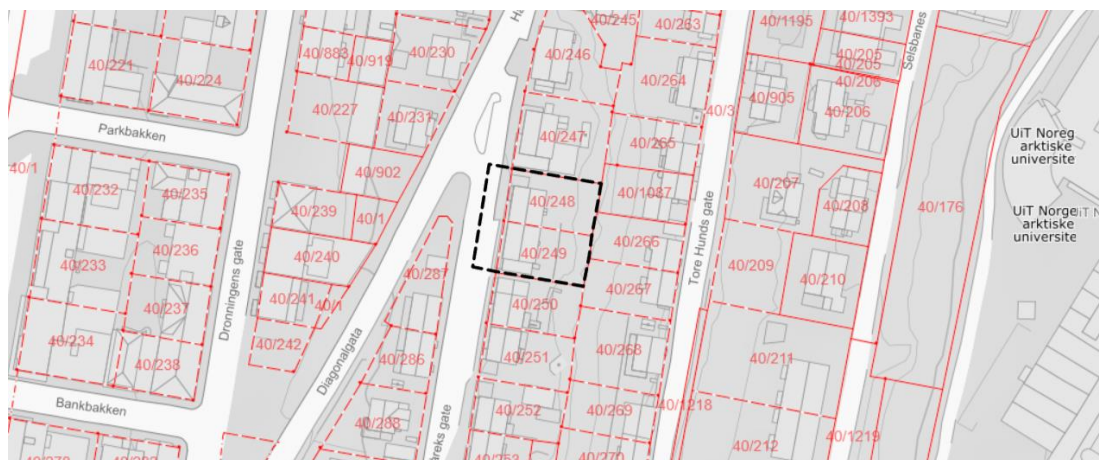
Formålet med planen er å legge til rette for boligutvikling i Håreks gate 38 og 40. Eier av eiendommen, Heim boligutvikling, ønsker å rive de to eldre sammenbygde bolighusene og legge til rette for en moderne, energieffektiv boligblokk. De eksisterende bygningene er oppført på 1950-tallet og tilført flere mindre tilbygg fra senere år. Det er i dag 10 mindre leiligheter i de to byggene.



Figur 1: Oversiktskart

1.2 Planområdet

Foreslått planområde dekker i hovedsak gbnr. 40/248 og 40/249 og er omtrent 890 m². Tomtene vender mot vest i skråningen mellom Håreks gate og Tore Hunds gate. Høydeforskjellen mellom de to gatene er ca. 21 m. Det foreslås å ta med deler av Håreks gate i planen for å regulere fortau og stramme opp gateprofilen.



Figur 2: Foreslått planområde

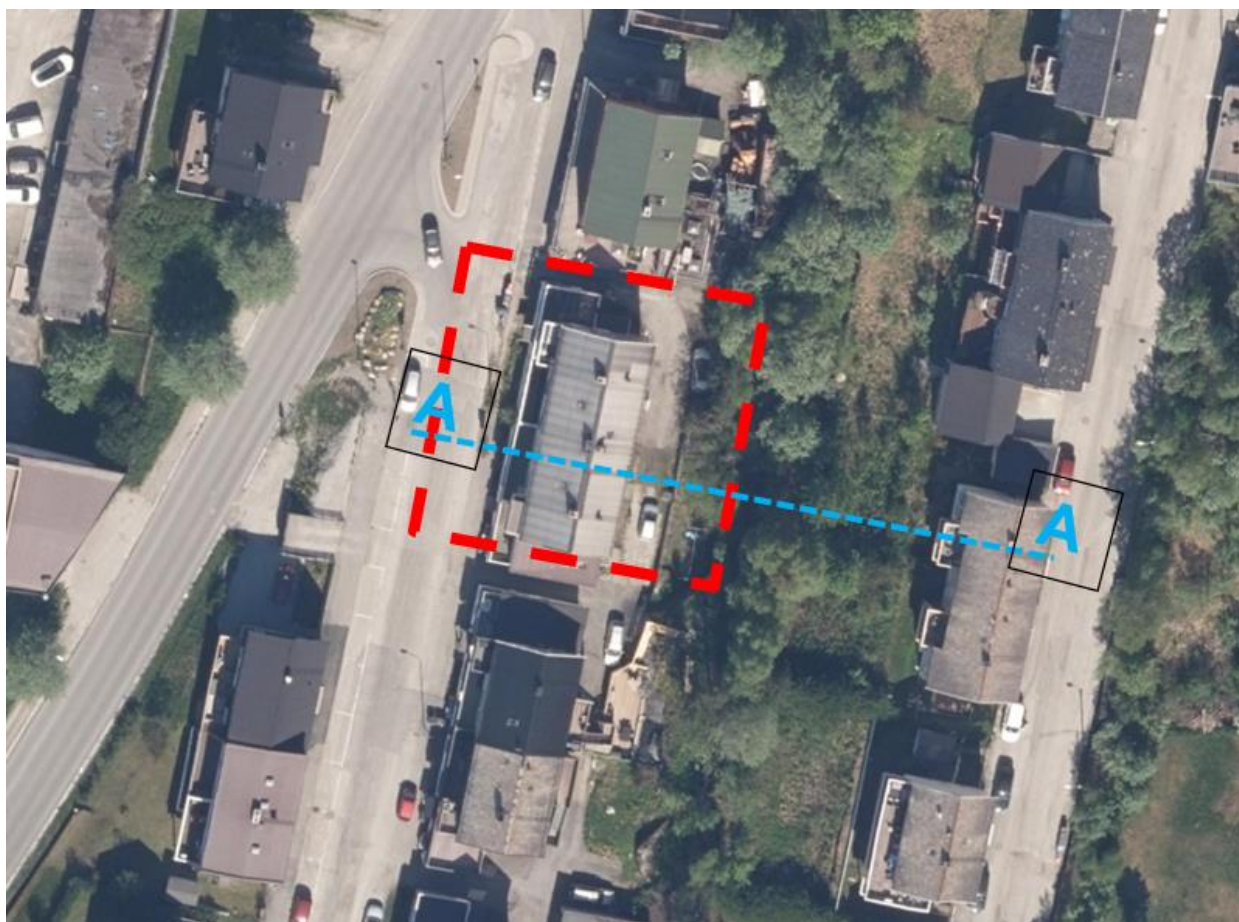
1.3 Planlagt bebyggelse, utbyggingsvolum, byggehøyder, parkering og uteareal

Bebyggelse, idéskisse

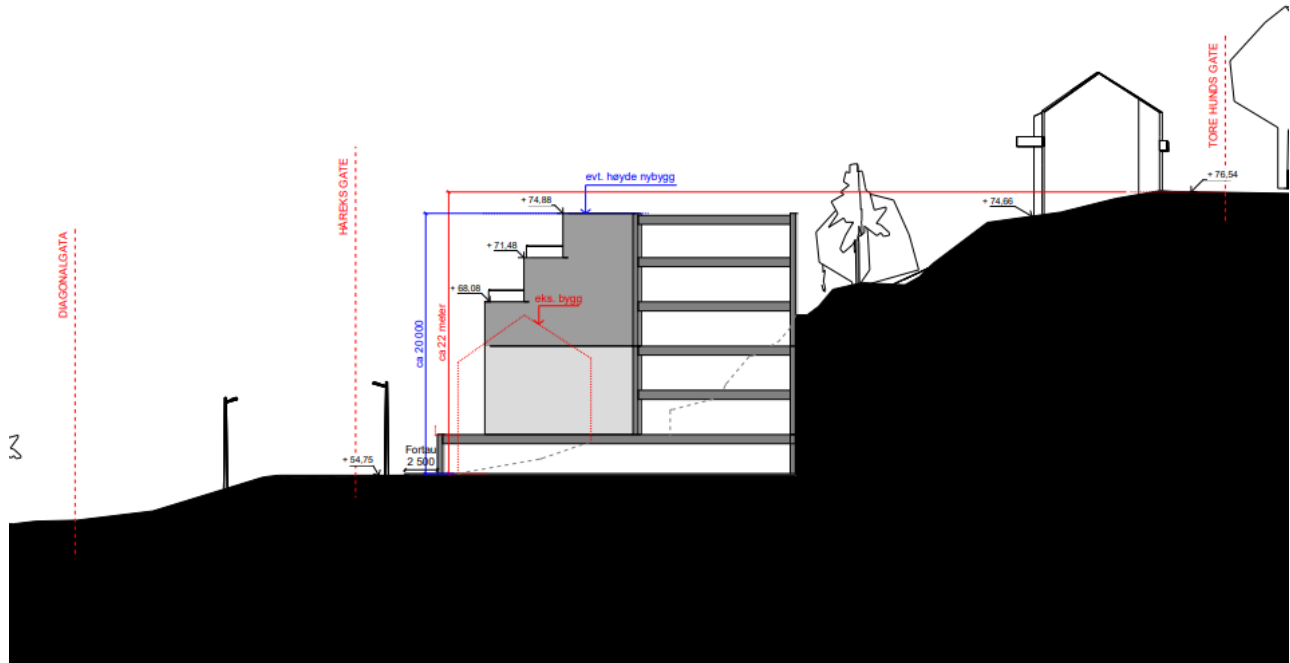
Det er i et forstudium laget en idéskisse for å se på mulig utnyttelse av tomten, se figur 6 og 7.

Eksisterende bebyggelse er planlagt sanert for å legge til rette for et nytt moderne og energibesparende bygg. Foreslått ny bebyggelse er tenkt plassert mot bergveggen i den østlige delen av tomten. I forstudien er det lagt opp til 100% utnyttelse av de to tomtene for å sikre tilstrekkelig parkering samt leke og utearealer i tråd med kommuneplanens arealdel.

Det legges opp til å etablere en boligblokk på 5 etasjer med 20- 25 boenheter i variert størrelse. Det er planlagt garasjeanlegg i hele underetasjen. Bebyggelsen er tenkt oppført opp til omtrent 20 m over gateplan, noe som tilsvarer ca. kote 73. For å sikre tilstrekkelig uteoppholdsareal kan det være behov for takterrasse noe som vil kreve at det må tilrettelegges for et trapperom/heisrom over planlagt kotehøyde. Et slikt teknisk rom vil være omtrent 2,5 meter over takflaten. Gjennom planprosessen vil det også avklares mulighet for delvis etablering av grønne tak, blant annet for å sikre god overvannshåndtering.



Figur 3: Ortofoto med snittangivelse AA



Figur 4: Snitt AA gjennom tomta



Figur 5: Gateprofil gjennom Håreks gate, sett mot syd.



Figur 6: Illustrasjon med mulig ny bebyggelse. Gatebilde Håreks gate. Sett mot øst.



Figur 7: Illustrasjon med mulig ny bebyggelse. Bebygd tomt sett mot sørøst

Parkering

Reguleringsplanen vil ivareta full parkeringsdekning på egen tomt, og parkering vil etableres i henhold til krav i kommuneplanens arealdel. Det forutsettes at all fremtidig parkering vil finne sted under bakken, dvs. i kjelleretasje som vil ha direkte tilkjøring fra Håreks gate.

Det er planlagt etablert bildeling i borettslaget med elbiler som beboerne kan disponere fritt.

Utearealer og lekeplass

Fremtidig utbygging vil bidra til renovering av dagens utearealer. Leke- og utarealer på tak vil kunne bli tiltalende oppholdsarealer for lek og samvær.

Eksisterende lekeplass i Håreks gate er bare ca.150 m fra utbyggingstomta. Utbygger vil kunne bidra til oppdatering av denne lekeplassen.

1.4 Funksjonell og miljømessig kvalitet

Fortetting

Utbyggingen vil være i tråd med **Narvik kommunes «Kommuneplanens samfunnsdel»**, vedtatt høst 2022, som bl.a. inneholder følgende kriterier for utbygging i sentrum:

«Fortetting i sentrum er i tråd med FN's bærekraftsmål.» og «Premissene for hvordan boligutvikling bør prioriteres skal ta utgangspunkt i etablert teknisk, grønn og sosial infrastruktur, ...»

Sentral beliggenhet

Utbyggingstomta har en sentral beliggenhet i Narvik by. Håreks gate 38 og 40 ligger bare ca. 300 m fra Narvik Torg og ca. 200 m fra Universitetets campus. Det er ca. 200 m til nærmeste barnehage og 600 m til Skistua skole. (Alle målinger i luftlinje).

Lysforhold og utsikt

Tomta har en flott beliggenhet med utsikt over byen og landskapet mot vest. Sollys fra sør og vest er en kvalitet som vil bli fanget opp av vestvendte leiligheter og utearealer.

Tilpassing til eksisterende bebyggelse.

Det foreslås en bygning som er trukket helt tilbake mot den utsprengte fjellveggen, slik at den i større grad oppfattes som en del av landskapet. Den fremspringende fløyen trappes da ned mot gata for å redusere høydeforskjellen mot eksisterende bebyggelse. Det anbefales at de 3 øverste etasjene får en mørk dempende farge, og at de 2 nederste boligetasjene og garasjeanlegget føyer seg inn i området med en lys farge.

2 Planområdet.

Dagens situasjon

2.1 Beskrivelse av området

Eksisterende bygningsmasse

På de to tomtene som skal reguleres, er det oppført to bygningsenheter fra 1950 årene i 4 etasjer innredet for boligformål. Loftsarealene er innredet. Sokkelen er utført i mur og de øvrige etasjene som trehus. Bygningene har saltak. Garasjen et tilbygg til den nordlige enheten og den sørlige enheten har et tilbygg på i 1. etasje.

Det er anlagt balkonger langs hele 1. etasje og hjørnebalkonger i andre etasje. Eksisterende bygninger på tomte bærer preg av alder og lite vedlikehold.



Figur 8: Eksisterende bygninger mars 2023

Eksisterende bruk

I dag inneholder de to bygningene til sammen 10 utleieboliger.

Parkering

Det er plass til 4-5 biler i den trange bakgården. Parkering skjer ellers i gata. Eksisterende parkeringssituasjon oppfyller ikke gjeldende krav i kommuneplanens arealdel.

Utearealer/ lek

Mellom bygningene og den bratte skråning mot øst er det lite lys og ikke spesielt innbydende for uteopphold. Grøntarealene i skråningen er bevokste, hovedsakelig med kratt og ugressplanter. Det er ikke etablert lekeplass på eiendommen.

Strøkskarakter

Utbyggingsområdet ligger i den sørøstlige delen av bydelen Oscarsborg som ble ganske enhetlig bygd ut i 1950-årene. Bydelen ligger i ei jevn skråning stigende fra Dronningens gate opp mot universitetsanlegget. Den kjennetegnes med to-etasjers trehusbebyggelse oppført som to eller fire-mannsboliger med saltak og høye kjellermurer. Tomtene er høyt utnyttet og området har få grønne arealer utenom det viltvoksende krattet i skråningene mellom tomtene. I de siste ti årene er strøket tilført en del boligblokker med 4-5 etasjer.

Adkomsten til området er gjennom Diagonalgata, en hovedåre i bydelen mellom Dronningens gate og Tøttaveien.

Trafikk

Håreks gate er en boliggate med lite gjennomgangstrafikk. Det er ikke foretatt trafikktegninger.

Vern og kulturverdier

Eksisterende bygninger er ikke vernet. Det er ikke registrert kulturminner i, eller i umiddelbar nærhet til planområdet i kulturminnesøk.

Vann og avløp

Når Narvik kommune bygger ut egen overvannsledning i Håreks gate, er boligene i Håreks gate 38 og 40 klare for påkobling.

Utskifting av stikkledning mellom kommunal rørledning og Håreks gate 40 ble utført i desember 2022. Narvik Vann har signalisert at ikke skal være en utfordring med kommunal VA kapasitet til å forsyne planlagt bebyggelse. Behov for vann og avløp vil avklares gjennom planprosessen.

Følgende dimensjoner ble brukt i arbeidet:

- Vannledning, forbruk Ø63mm PE
- Vannledning, sprinkler Ø110mm PE
- Avløpsledning Ø160mm PVC
- Overvannsledning Ø160mm PVC

Ø110mm sprinkler påsettes med trykk og avstenges med kuleventil og spindelforlenger i fortau.

Ø160mm overvannsledning grenes over på avløp før kommunal ledning.

3 Forholdet til overordnede planer og retningslinjer

3.1 *Kommuneplanens samfunnsdel, vedtatt 1/9/2022,*

I denne nylig vedtatte planen påpekes det at Narvik kommune er positiv til fortetting og utvikling i sentrum med slagordene:

Det må legges til rette for bolyst og blilyst i hele kommunen

Vi må skape et inspirerende urbant sentrum og attraktive tettsteder.

3.2 *Kommuneplanens arealdel vedtatt 2017 – 2028*



Figur 9: Utsnitt fra gjeldende kommuneplan arealdel.

Planområdet ligger i bysone B.

3.3 **Generelle bestemmelser som gjelder for utbyggingsområdet.**

§4. Byggegrenser og funksjonskrav

«4.4.3. Avstands- og arealkrav til lekeplasser»

- *Krav: Lekeplass ved inngang skal være min. 150 m². Avstand fra inngang skal være mindre enn 50 m.»*
- *«Krav: Nærolekeplass skal utgjøre 15 m² pr.BE, ligge i en avstand på maks. 150 m fra boligen, ha et areal på minst 1, 5 daa og betjene maks 100 BE»*
- *«Krav: Strøkslekeplass skal utgjøre minst 5 daa og ligge i en avstand maks. 500 m fra bolig, kan økes til 1000 m. Lokalisering i skolegård er mulig.»*

« 4.4.2. Arealkrav til MUA (Pbl § 11-9 nr.5)»

For blokkbebyggelse i utbyggingszone B er det krav om 30 m² MUA pr. BE. De planlagte 20-25 boenhetene tilsvarer omtrent 600 - 750 m² MUA.

10 kvm MUA pr BE kan være på balkonger, det tilsvarer her 200 - 250 m², slik at 400 -500 m² vil bli lokalisert på takterrasser, en del på garasjetaket i 1.etasje, og ca 450 m² på takterrasser på toppen av bygningen.

«4.5. Parkering»

I sone B er det krav om 0,5 biloppstillingsplass og 1 sykkelplass pr. BE for leiligheter under 50 m², og 1 biloppstillingsplass og 2 sykkelplasser for leiligheter på over 50 m².

«5.2, Krav til utforming og estetikk»

“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.”

«7.3 Boligformål»

«Det skal i alle reguleringsplaner fastsettes maksimalt antall boligeneheter med differensiert boligsammensetning med hensyn til boligtype og boligstørrelse.

Ved oppføring av balkonger skal lysforhold og estetiske hensyn til fasader vektlegges.

Det skal legges vekt på å bevare og styrke eksisterende boligkvaliteter i strøk som er dominert av boligfunksjon.»

3.4 **Tiltakets forhold til overordnede kommunale planer og retningslinjer**

Det legges til rette for ny bebyggelse som har en effektiv arealutnyttning og som i stor grad vil være i henhold til overordnede planer.

3.5 **Reguleringsplaner**

Foreslått planområdet er ikke regulert.

4 Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

4.1 Gatebildet/ strøkskarakter

Den planlagte bygningens dimensjoner vil endre gatebildet noe fra de relativt enhetlige trehus-rekkene langs Håreks gate, oppført i 1950-årene.

Tiltakshaver ønsker å tilpasse bygget så godt som mulig til eksisterende situasjon, slik at byggets volumer kan innpasses mest mulig i gatebildet.



Figur 10: Illustrasjon med mulig ny bebyggelse. Sett fra Håreks gate mot sør.



Figur 11: Illustrasjon med mulig ny bebyggelse. Øvre Oscarsborg, sett mot nordøst.

Det vil i planprosessen undersøkt bli sett på muligheten for etablering av grønne tak opp mot behovet for etablering av takterrasse.



Figur 12: Illustrasjon med mulig ny bebyggelse. Sett fra Håreks gate mot nord.

Referanseprosjekter

Det er flere eksempler på godkjente fortetningsprosjekter i nærområdet som er ført opp i bydelen de siste 10 årene.



Figur 13: Håreks gate 62. Detaljregulering for Håreks gt. 62 og 64, PlanID 2012018.



Figur 14: Tore Huns gate 34. Detaljregulering for Tore Hunds gate 34, PlanID 2016006.



Figur 15: Dronningens gate 17. Detaljregulering for Dronningensgt 17, PlanID 2013003. Bildet hentet fra Google maps.

4.2 Fremtidig trafiksituasjon og støy

Biltrafikk

Håreks gate er en stille boliggate uten gjennomgangstrafikk. Anslått turproduksjon pr. bolig er gjennomsnittlig 3,5 turer pr. døgn. (Vegvesenets håndbok) En tilføring av 25 leiligheter i dette gatemiljøet kan beregnes til en økning av årsdøgnstrafikken fra anslagsvis 35 i dag til ca. 90 kjøretøyer pr. døgn.

Fotgjengere

Foran bygningene i Håreks gate 38 - 40 er veiprofilet ca.10 m bredt, men det er i dag ikke etablert fortau. I reguleringsplanen vil et fortau på 2,5-3 meters bredde bli en del av grunnlaget. Det vil bli rekkefølgekrav i planen om at utbygger ferdigstiller fortau foran sin eiendom før ferdigattest kan gis.

Parkering

For 25 leiligheter vil det bli anlagt 25 biloppstillingsplasser i underetasje med direkte innkjøring fra gata. Det vil legges til rette for etablering av elbilladere og bildeling. Det vil også bli etablert sykkelplasser og avfallshåndtering på dette nivået.

Støy

Støy ivaretas etter statlige retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging.

4.3 Barn og unges interesser

Søndre Oscarsborg ligger i et bratt terreng med så å si ingen flate områder.

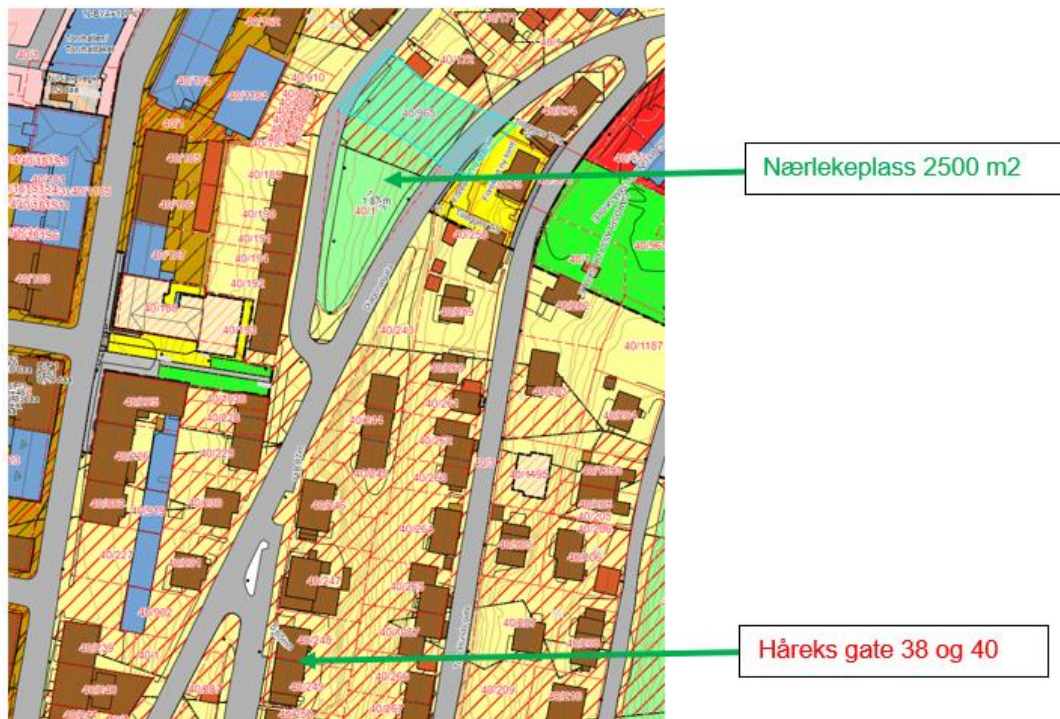
Fremtidig utbygging vil bidra til renovering av dagens utearealer. I planlagte skisser legges det til rette for etablering av uteoppholdsareal over parkeringskjelleren og/eller på takterrassen. Dette vil kunne sikre gode arealer for lek og utfoldelse og møte kravene lekeplass ved inngang i kommuneplanens arealdel.

Det er en eksisterende lekeplass på ca. 2,5 daa i Håreks gate, omtrent 150 meter fra utbyggingstomten. Tiltakshaver vil kunne bidra til oppdatering av denne lekeplassen, som vil fungere som nærlekeplass for de planlagte boligene.

Skistua skole har utearealer med plass til ballspill og ligger omtrent 800 meter fra planområdet.



Figur 16: Eksisterende lekeplass og gjeldende tomter.



Figur 17: Nærellekeplass i Håreks gate, omtrent 150 meter fra planområdet.

4.4 Utearealer

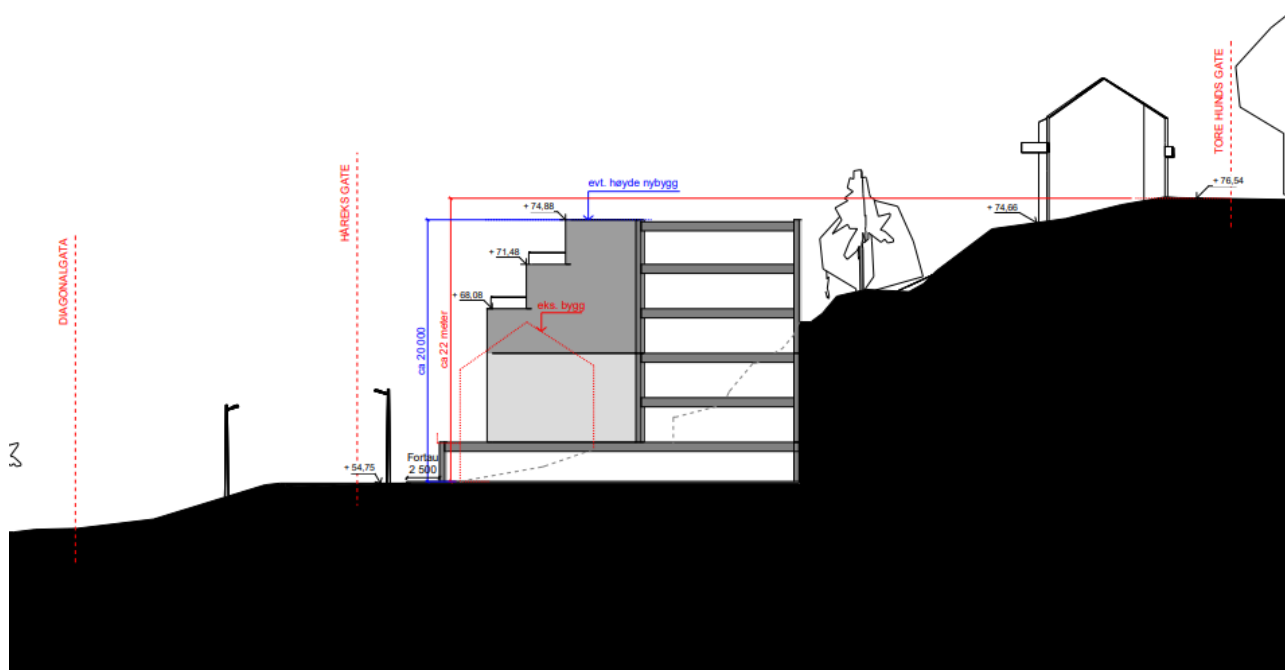
Byggelinje mot Håreks gate følger i dag omtrent gatelivet, og på østsiden av bygningene er bakgårdene preget av det bratte terrenget, slik at brukbare oppholdsarealer på tomtene i dag er minimale. Det er lite plass til parkering og de tilgjengelige utearealene er små, trange og lite hyggelige pga. mangel på sollys.

Foreslått utbygging med takterrasser på to nivåer på til sammen på ca.600 m2 vil sammen med balkonger kunne gi en MUA på ca.35m2. Parkeringskjeller på ca. 700m2 vil dekke behovet for parkering. Utbyggingen vil gi boligene en klar forbedret bokvalitet.

4.5 Utsikt og sollys

Tore Hunds gate ligger ca. 22 meter høyere enn Håreks gate og på grunn av det bratte terrenget vil et nybygg på tomte kunne oppføres opp til kote 75 uten at det vil nevneverdig berøre utsikt og lys for bebyggelsen i gaten ovenfor.

I reguleringsplanens bestemmelser vil det bli stilt krav om boligstørrelse og lysforhold.



Figur 18: Snitt AA

5 Samfunnssikkerhet, forebygging av risiko og sårbarhet.

Det er i utgangspunktet ikke kjente risikomomenter i området.

Under utarbeiding av reguleringsplanen vil det bli utarbeidet ROS-analyse som baserer seg på kjent kunnskap og kilder.

Det vil bli gjennomført en geologisk vurdering.

6 Vurdering om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger

Viser til *Forskrift om konsekvensutredninger kapittel 3. § 9.*

Formålet i planen er i tråd med gjeldende kommuneplanens arealdel. Eksisterende bygg er ikke formelt vernet. Planen har ikke vesentlige virkninger for miljø og samfunn og er ikke i strid med overordnede planer, og dermed er vurderingen vår at planen ikke utløser krav til konsekvensutredning.

7 Medvirkning

Planarbeidet tar utgangspunkt i plan- og bygningslovens krav om informasjon og medvirkning.

Offentlige organer som skal varsles om planoppstart:

- Statsforvalteren i Nordland, Pb. 1405, 8002 Bodø
- Nordland fylkeskommune, Fylkeshuset, 8084 Bodø
- Statens vegvesen, Pb. 1010 Nordre Ål, 2605 Lillehammer
- Hålogaland Kraft Nett AS, Postboks 1057, 9480 Harstad

- Ofoten interkommunale brann og redningsvesen IKS, Brannbakken 1, 8514 Narvik
- Narvik Vann KF, Pb. 64, 8501 Narvik
- Narvik kommune - Veg og park, Pb. 64, 8501 Narvik
- Barnas talsperson, Pb. 64, 8501 Narvik
- Rådet for personer med funksjonsnedsettelse i Narvik, Pb. 64
- Grunneiere og rettighetshavere, samt andre berørte parter/naboer/gjenboere

Planoppstart annonseres i lokal presse og naboer og berørte varsles.

Det tas sikte på å holde et møte med eiere og beboere i nabolaget med utgangspunkt i planinitiativet.

Vedlegg:

Vedlegg 01: Plangrense -pdf-format

Vedlegg 02: A-40-00-01 – Terrengsnitt

Vedlegg 03: A-40-00-02 - Gate profil Håreks gate

Vedlegg 04:P-100. Plangrense- sosiformat.

4	2024-01-04	Justering etter tilbakemelding 02.01.2024	JULRID	ANACAP	ANACAP
3	2023-09-11	Justeringen planinitativ	ELIGUN	TRUFRI	TRUFRI
2	2023-09-06	Endringer planinitativ	ELIGUN	ANACAP WIBEK	ANACAP
1	2023-09-04	Planinitativ	ELIGUN	LAAUT	ANACAP
Versjon	Dato	Beskrivelse	UTARBEIDET	FAGKONTROL LERT	GODKJENT

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.