

**Areal og samfunnsutvikling
NIV4****Saksframlegg**

Arkivsak: 22/3800
Dokumentnr: 5
Arkivkode: GBNR-40/234, FA-L41, GBNR-40/232, GBNR-40/238
Saksbeh: Jul Johan Riddervold

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
106/22	Narvik kommunestyre	27.10.2022

**Prinsipputtalelse - Oppstart av detaljregulering for Kongens gate 26 og 30 og
Dronningens gate 27**

Jeg viser til merknadene og vil foreslå følgende

Innstilling:

Narvik kommunestyre vedtar, jf. plan- og bygningsloven § 12-8, at planinitiativet kan videreføres med krav at kulturmiljøet hensyntas og det gjennomføres konsekvensanalyse av transportbehov, landskap, arkitektonisk og estetisk utforming og barn og unges oppvekstvilkår.

Det skal legges opp til en bredere medvirkningsprosess enn minstekravet i plan- og bygningsloven.

Inhabile	Følgende varamedl. møtte	Merknad
Kjell Marian Øymo	,	

Møtebehandling fra Narvik kommunestyre 27.10.2022**KST - behandling:**

Endringsforslag, foreslått av Paul Otto Qvigstad Rosenmeyer, Høyre
Forslag til endring

Narvik kommunestyre vedtar, jf. plan- og bygningsloven § 12-8, at planinitiativet kan videreføres hvor kulturmiljøet hensyntas og det gjennomføres konsekvensanalyse av transportbehov, landskap, arkitektonisk og estetisk utforming og barn og unges oppvekstvilkår.

Det skal legges opp til en bredere medvirkningsprosess enn minstekravet i plan- og bygningsloven.

Endringsforlag, foreslått av Trine Remman, Høyre

Narvik kommunestyre vedtar, jf. plan- og bygningsloven § 12-8, at planinitiativet kan videreføres hvor kulturmiljøet hensyntas og krav om at det gjennomføres konsekvensanalyse av transportbehov, landskap, arkitektonisk og estetisk utforming og barn og unges oppvekstvilkår. Det skal legges opp til en bredere medvirkningsprosess enn minstekravet i plan- og bygningsloven

Paul Rosenmeyer trakk sitt forslag.

Votering:

Rådmannens forslag - enstemmig vedtatt

Trine Remmans forslag - fikk 17 stemmer og falt (SP, H, FRP, KRF)

KST- 106/22 Vedtak:

Narvik kommunestyre vedtar, jf. plan- og bygningsloven § 12-8, at planinitiativet kan videreføres med krav at kulturmiljøet hensyntas og det gjennomføres konsekvensanalyse av transportbehov, landskap, arkitektonisk og estetisk utforming og barn og unges oppvekstvilkår.

Det skal legges opp til en bredere medvirkningsprosess enn minstekravet i plan- og bygningsloven.

Rådmannen i Narvik,

Lars Skjønnås

Saken oversendes for behandling.

Ordføreren i Narvik,

Rune Edvardsen

Saksutredning:

Innledning

Sweco Norge AS har på vegne av tiltakshaver Dronningens gate 27 Narvik AS og Kongens

gate 30 Narvik AS sendt inn et planinitiativ for Kongens gate 26, 30 og Dronningens gate 27 med tilhørende kvartal.

Det er gjennomført oppstartsmøte i saken, kommunen kunne ikke anbefale oppstart av planarbeidet slik det ble presentert fordi det ikke er i samsvar med kommuneplanens arealdel. Og at det dermed ligger utenfor rådmannen delegerte myndighet. Ved uenigheter, 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.

Saken legges direkte til kommunestyret uten behandling i underliggende hovedutvalg. Bakgrunnen for dette er at tiltakshaver meldte tilbake til kommunen at man ønsket å fremme den til politisk behandling etter den interne skrivefristen var gått ut. Tiltakshaver har et ønske om rask avklaring grunnet konkurransesituasjon. Rådmannen har i forkant avklart saksprosessen med ordføreren.

Faktadel

Sweco Norge AS har på vegne av tiltakshaver Dronningens gate 27 Narvik AS og Kongens gate 30 Narvik AS sendt inn et planinitiativ for Kongens gate 26, 30 og Dronningens gate 27 med tilhørende kvartal. Planinitiativet berører gnr/bnr 40/232, 40/234, 40/238, 40/233, 40/235, 40/236 og 40/237. Per i dag er området ikke regulert, området er satt av til sentrumsformål i kommuneplanens arealdel. Planlagt tiltak ligger innenfor hensynssone for kulturmiljø som består i hovedsak av mellomkrigs- og gjenreisningsbebyggelse oppført etter byplan av Sverre Pedersen og etter regulering av den norske etaten BSR (Brente steders regulering).

I Kongens gate 26 og Dronningens gate 27 planlegges et nytt bygg på totalt inntil 10-13 etasjer. Planlagt bygning tenkes bygd over begge eiendommene mot Kongens gate, Bankbakken og Dronningens gate, og er tenkt som en utvikling og videreføring av dagens hotellvirksomhet på eiendommen i Kongens gate 26.

I Kongens gate 30 planlegges et nytt bygg med kombinert formål næring og bolig på totalt 9 etasjer. Bygningen vil rette seg mot Kongens gate og Parkbakken og føres opp i et skrånende terreng mellom Kongens gate og Dronningens gate. I foreliggende konsept er det planlagt en høy, åpen fjerde etasje.

Tiltaket vil endre utsikt, sol- og lysforholdene for eksisterende bebyggelse i området. Konsekvensene for kvartalet og omkringliggende bebyggelse er tenkt utredet i en landskaps- og byanalyse.

Planstatus

Det aktuelle området er innenfor sentrumsformål i kommuneplanens arealdel 2017-2028 (heretter KPA) for gamle Narvik kommune, vedtatt 02.02.2017. I KPA er det følgende føringer for arealformålet: "Innenfor området tillates alle formål unntatt industri og særlig areal- og transportkrevende aktiviteter. Etablering og utvidelse av kjøpesentre kan finne sted innenfor sentrumsavgrensingen. Kjøpesentre skal forholde seg til kvartalsstrukturen. Lukkede fasader mot tiliggende gater er ikke tillatt, og atkomst til hver enkelt forretning (som ligger mot gate) skal sikres direkte fra offentlig gate. Boliger kan ikke etableres i 1. etasje. Denne etasjen forbeholdes næring og publikumsservice. I gatekryss i kvartalsstrukturen innenfor areal avsatt til sentrumsformål, skal bygninger ha avskårne hjørner med side på

minimum 3 m.”

Det aktuelle området er innenfor hensynssonene H570 for bevaring av kulturmiljø og 810_1 hvor det stilles krav til samlet planlegging.

Planområdet er i dag uregulert.

Lovhjemmel og myndighet

Plan og bygningsloven §12-8. Oppstart av reguleringsplanarbeid - 1. og 2. ledd:

“Når planarbeidet igangsettes, skal berørte offentlige organer og andre interesserte varsles. Når forslagsstilleren er en annen enn planmyndigheten selv, skal planspørsmålet først legges fram for planmyndigheten i møte. Kommunen kan gi råd om hvordan planen bør utarbeides, og kan bistå i planarbeidet. Det skal skrives referat fra møtet. Dersom det er uenighet på vesentlige punkter i oppstartsmøtet om det videre planarbeidet, kan forslagsstilleren kreve spørsmålet forelagt kommunestyret til vurdering.

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 nødvendig å poengtere at Narvik kommune har et sterkt ønske om fortetting og utvikling av Narvik sentrum. Det er likevel viktig for rådmannen å presisere at det er gjeldende kommuneplan arealdel som legger føringene og rammene for arealbruken i kommunen. Kommuneplanens samfunnsdel er nettopp vedtatt og ny kommuneplanens arealdel er under utarbeiding. Planinitiativ slik det foreligger er av en slik karakter at rådmannen ikke kan anbefale at planarbeidet videreføres uten politisk prinsippavklaring.

I planinitiativet presenterer tiltakshaver et prosjekt hvor det er tenkt etablert to store bygninger på opp til 9 og 13 etasjer. Rådmannen mener at prosjektet, slik det er presentert, vil ha stor påvirkning og konsekvens for byens identitet og utforming. Bygninger i henholdsvis 9 og 13 etasjer er med å sette et preg hvordan sentrum oppfattes og brukes, rådmannen er derfor av den oppfatning at det er viktig at det settes klare rammer og vilkår hvis det skal være mulig å realisere et slikt prosjekt. Rådmannen finner det sentralt å opplyse at tiltakshaver også ønsker å tilrettelegge for en bygning på opp til 11 etasjer i Dronningens gate 61, på eiendom gbnr 40/71. Dette er ca 500 meter nord for foreslått tiltak. Rådmannen ser det som nødvendig å opplyse om dette siden etableringen av høyhus av en slik karakter som foreslås vil ha betydning for uttrykket av byen og den videre utviklingen av Narvik sentrum. Det understrekes at etablering av høyhus i en by ikke kan foregå vilkårlig og krever grundige vurderinger på overordnet nivå.

Det er viktig for rådmannen å påpeke at de foreslåtte bygningene er innenfor hensynssone H570, bevaring av kulturmiljø, i kommuneplanens arealdel. Hensynssonen i kommuneplanen er et resultat av at området er registrert i riksantikvarens NB!-register, som er en liste over kulturmiljøer i byer og tettsteder i Norge som har nasjonal interesse. Sentrumsområdet i Narvik er et kulturmiljø som har nasjonal interesse på grunn av sin industri-, byplan-, arkitektur- og gjenreisningshistoriske rolle. Kulturmiljøet består i hovedsak av mellomkrigs- og gjenreisningsbebyggelse oppført etter byplan av Sverre Pedersen og etter regulering av den norske etaten BSR (Brente steders regulering). Rådmannen er av den formening at utvikling og ny bebyggelse innenfor hensynssonen må følge de faglige rådene til forvaltning av området. Rådmannen ønsker å presisere at kulturmiljøet ikke medfører at bebyggelsen i området er vernet, men de faglige rådene for området skal bidra til å ivareta de kulturhistoriske og arkitektoniske verdiene.

Foreslått tiltak er også innenfor hensynssone H810 - felles planlegging i kommuneplanens arealdel. Rådmannen ser det som viktig å presisere at det i bestemmelsene for området står at bebyggelse innenfor området i hovedsak kan oppføres i inntil 4 etasjer, og hvor forholdene tilsier det kan vurderes 1 eller 2 tilbaketrunkne etasjer. Rådmannen ønsker også å presisere at bestemmelsene for området tilsier at det skal legges til rette for en mer effektiv arealutnyttning ved omregulering og nybygg. Rådmannen er således til dels positiv for at tiltaket legger opp til høy arealutnyttelse og at tiltakshaver ser på alternative løsninger når det kommer til å løse krav om uteoppholdsareal og lekeplasser.

Tiltakshaver ønsker å føre opp et nytt stort hotell i Kongens gate 26 og Dronningens gate 27, og rådmannen er av den oppfatning prosjektet vil kunne bidra til næringsutvikling, sentrumsutvikling og et betydelig antall arbeidsplasser. For rådmannen er det likevel viktig å presisere at et prosjekt som dette er definerende for hvordan en by oppleves, og at det derfor er viktig at de korrekte rammene for det videre arbeidet avklares.

Presedens

Rådmannen har i denne prinsipputtalelsen vurdert planinitiativ særskilt og mener at kan gi presedens for lignende saker. Utvikling og fortetting i Narvik sentrum vil være tema og vurderes i kommuneplanens arealdel som er under arbeid. Det er lagt opp til en fremdrift hvor denne saken legges til frem til politisk behandling for offentlig ettersyn våren 2023. Primært er rådmannen av den oppfatning at teamtikken som reises i dette planinitiativet bør løses gjennom en arealplanprosess slik at alle forhold og en bredere medvirkningprosess foreligger. Det at denne saken fremlegges som en enkelt sak og drøftes gjennom en arealplan kan gi utfordringer i arealplanprosessen når det gjelder utvikling og fortetting i Narvik sentrum. Samtidig har rådmannen forståelse for behovet for avklaringer for tiltakshavere.

Rådmannen viser til del av forslaget til innstilling som omhandler medvirkning. Dersom kommunestyret ønsker en planoppstart, mener rådmannen at planen må stille strengere krav enn minstekravet til plan- og bygningsloven har. Dette for å ivareta en del av den tematikken og prosessen som normalt vil skje i en overordnet plan, samt å sikre god utvikling av sentrum.

Konklusjon

Selv om planinitiativet ikke er i tråd med overordnet plan anbefaler ikke rådmannen at planinitiativ stoppes. Rådmannen er i utgangspunktet av den oppfatning at et prosjekt som dette bør avklares på overordnet nivå i utarbeidelse av ny kommuneplan. Samtidig ser rådmannen behovet for videre drift i prosessen og er av den formening at tiltakshaver bør kunne gå videre med planprosessen under gitte rammer. Rådmannen mener at hensynssonen for kulturmiljøet og brente steders regulering må legges føringene for det

videre arbeidet. Rådmannen ser det som essensielt at tiltakets påvirkning på landskap, bymiljøet og arkitektoniske fremstilling vurderes tilstrekkelig i et planforslag.

Innstilling

Narvik kommunestyre vedtar, jf. plan- og bygningsloven § 12-8, at planinitiativet kan videreføres med krav at kulturmiljøet hensyntas og det gjennomføres konsekvensanalyse av transportbehov, landskap, arkitektonisk og estetisk utforming og barn og unges oppvekstvilkår.

Det skal legges opp til en bredere medvirkningsprosess enn minstekravet i plan- og bygningsloven.

Alternativ innstilling

Narvik kommunestyre vedtar, jf. plan- og bygningsloven § 12-8, at planinitiativet stoppes slik det foreligger. Planinitiativet sendes tilbake til rådmannen og vurderes på overordnet nivå i utarbeidelse av ny kommuneplanens arealdel.

Dokumentliste:

Vedlegg:

Referat fra oppstartsmøte - Kongens gate 26 og 30 og Dronningens gate 27

Planinitiativ Kongens gate 26, gnr. 40 bnr. 234 og 30, gnr. 40 bnr. 232 og Dronningens gate 27, gnr. 40 bnr. 238