

Plankart

Narvik kommune

1. Plankartet er noe utydelig. De "grå" linjene dominerer og det er vanskelig å få en oversikt.
2. Det kommer ikke klart om utnyttelsesgraden på SF3-SF6 har tatt til følge arealet i bakgården.
3. Offentlig kommunalt vegareal foreslås omregulert til "AVT 1", "AVT 2" og "P" som skal være privat parkering for SF1. Dette er ikke avklart med vegeier. Løsningen kan innskrenke vegeiers muligheter til forvaltning og utøvelse av vegmyndighet samt rasjonell drift og vedlikehold. Hva er tanken med at det er tillatt med tekniske installasjoner innenfor formålet AVT 1 og AVT 2? I utgangspunktet skal det ikke tillates tiltak innenfor annen veggrunn. Innenfor formålene "annen veggrunn" kan vegeier etter søknad gi tillatelse om teknisk installasjon.
4. o_GT er gatetun på 60 cm mellom fortauet o_FO og SF1. Hva er hensikten med dette arealet? Dette kan ikke kvalifiseres som et gatetun. Selv om det er en o foran benevnelsen, fremstår det som privat område for SF1 med foreslåtte bestemmelser. Dette arealet er også i offentlig vegareal.

Innspill fra tiltakshaver

Dersom kommunen mener dette er vesentlig endres gjerne dette.

Utnyttelsesgraden for SF3-SF6 er beregnet ut fra bebygd areal sett i forhold til formålet. Parkering i bakgård er medregnet. Opprettholdelse av økonomigate er ivaretatt. Planbeskrivelse suppleres.

Forholdet avklares med Vei og park i forbindelse med offentlig ettersyn. Det er naturlig at et hotell av en slik størrelse gis tilgang til et avlastningsområde. Bestemmelsen vedrørende tekniske installasjoner beholdes etter avtale med kommunen.

Bestemmelsen om gatetun (o_GT) er en videreføring av arealet slik det er regulert i plan for E6 Kongens gate. Bestemmelsene fra gjeldende plan er videreføres.

5. Ved varsel om oppstart var arealer på vestsiden, mot E6 inkludert. Planområdet er innskrenket i planforslaget. Planadministrasjonen ser det som svært viktig at det ses på en sammenheng mellom arealene på "fresiden" mot kongens gate ved regulering av kvartalet. Dette med tanke på at det skal etableres et hotell med behov for mye transport. Planområdet bør utvides til opprinnelig planområde, og en dialog med SVV må inngås for å sikre at deres interesser for E6 blir ivaretatt.
6. Hvor grenser planforslaget mot gjeldende plan for E6 i bankbakken?
7. Det fremgår i plankartet at det skal være to avkjørsler inn i det

tenkte nye hotellet. Ber om en redegjørelse for hvorfor dette

er nødvendig. Avkjørsel fra Bankbakken bør unngås. Avkjørselen kan være til hinder for gående og syklende, spesielt med tanke på hotellvirksomhet og plassering av tenkt "parkeringsareal".

Ettersom det ikke var behov for å gjøre endringer av gjeldende regulering mot Kongens gate ble varslet plangrense innskrenket, og gjeldende regulering beholdt slik den er. Dette bl.a. ved bevist valg å unngå innkjøring til parkeringskjeller fra Kongens gate som vi i oppstartsmøte med kommunen ble advart mot ville kunne være vanskelig å få i gjennom.

SVVs interesser er dermed ivaretatt ettersom gjeldende plan ikke er endret mot Kongens gate. Det er beskrevet i planbeskrivelsen at vareleveranse til hotellet skal skje fra Dronningens gate, og leveranse til Kongens gate 30 vil skje fra Parkbakken. Det er dermed ikke behov for kjøreatkomst i front av byggene, og heller ikke behov for å endre gjeldende regulering.

Begrunnet i stigningsforholdene på eiendommen, er det ikke mulig fra Dronningens gate å nå kjellernivå i Kongens gate, og det er derfor helt nødvendig med to innkjøringer.

Iht. trafikkrapport vil ikke en innkjøring her være spesielt konfliktylt for gående og syklende dersom den utformes iht. gitte krav og handbøker. Det er avgjørende for et hotell av en slik størrelse at man har 2 innganger.

Planbestemmelser

Planbestemmelsene er generelt for uklar og for lite presis.

Betegnelser som "skal søkes tilpasset" og "det skal tilstrebes" ikke er tilstrekkelig konkret. Det påpekes at området er innenfor et kulturmiljø av nasjonal verdi. Utforming av bygget må derfor være detaljert i plansaken og det må derfor være tydelige rammer for bygningen.

☒ 3.1.1. b)

Bestemmelsen er noe utydelig. Overvann skal i utgangspunktet håndteres lokalt.

☒ 3.1.1. d)

Skrivefeil med nummereringen.

☒ 3.1.2. b)

Hva betyr "hotellvirksomhet med tilhørende anlegg"?

Bestemmelsen er uklar.

☒ 3.1.2. c)

Bestemmelsen er veldig uklar. Hva menes med at lokaler på bakkeplan skal utformes på en måte som sikrer kontakt mellom inne og ute? Bør presiseres.

Det er i planen lagt føringer for utforming av bygget som er ment å ivareta kulturmiljøet. I plankartet ligger det inne føringer om kotehøyder som følger sprang i øvrig bebyggelse. Det ligger også inne bestemmelser vedrørende materialbruk og fargebruk.

Overvann i dagens situasjon føres til kommunalt nett. Tiltaket vil ikke medføre økt overvannsmengde fra planområdet. Ettersom det er nedfelt bestemmelse om at overvann skal avklares og løsning godkjennes av Narvik Vann i byggesaken, foreslås det at bestemmelse 3.1.1. b) fjernes.

Rettes opp.

Foreslås endret til "tilhørende funksjoner". Med funksjoner menes for eksempel velvære, restaurant, kafe, bevertning, produktsalg ,konferanse med det som naturlig faller inn under dette.

Det menes at det skal etableres en "aktiv fasade" som gjør at det skapes liv i gata. Harstad kommune har tilsvarende bestemmelser i sentrum. Det foreslås at bestemmelsen suppleres som markert i blått: "Lokaler på bakkeplan skal utformes på en måte som sikrer kontakt mellom inne og ute og sikrer en aktiv fasade."

☒ 3.1.2. e)

Bestemmelsen er ikke tilstrekkelig konkret eller tydelig.

Bestemmelsen tydeliggjøres og endres som vist med blått: Det skal tilstrebes å bruke ikke-reflekterende overflater og [ikke-reflekterende](#) vindusglass for å unngå gjenskinns/ lysrefleksjon.

☒ 3.1.2. f)

Det SKAL etableres parkeringskjeller i underetasjen?

Bestemmelsens ordlyd er utformet slik at dersom man finner alternativ parkeringsløsning som er mer formålstjenlig vil et slik SKAL krav være unødvendig. Eksempelvis er det store p-områder like ved eiendommen som kan være aktuelle i stedet for krav om at kjeller SKAL benyttes.

☒ 3.1.2. h)

Teknisk rom er svært stort. Bygget blir i realiteten 82,5 meter høyt, også med tanke på eventuell takterrasse/grønne tak. Byggehøyden er ikke i tråd med kulturmiljø eller gjeldende kommuneplan.

Det er korrekt at byggehøyde ikke er i tråd med gjeldende KPLA, hverken med eller uten teknisk rom på tak. Teknisk rom utgjør 7% av takets grunnflate og slik vi kan forstå vil ikke dette utgjøre en vesentlig/problematisk størrelse.

☒ 3.1.2. i)

Det må avklares med kulturmyndigheten om en slik tilbaketrekking i tilstrekkelig grad ivaretar kulturmiljøet. Det er svært få illustrasjoner av ønsket konsept. Slik konseptet/illustrasjonen vises i figur 29 er det mulig for planadministrasjonen si at planforslaget ivaretar kulturmiljøet i tilstrekkelig grad.

Avklaring mot kulturminnemyndighetene gjøres i forbindelse med offentlig ettersyn. Link til modellen oversendes, slik at kommunen kan ta ut de illustrasjoner/utsnitt/vinkler som er ønskelig.

☒ 3.1.2. j)

10 sykkelparkeringsplasser anses ikke som tilstrekkelig for et hotell av foreslått størrelse. Det forventes at det legges til rette for tilstrekkelig med sykkelparkering, og at det er tilgjengelig sykkelparkering under tak. Løsningen må avklares på reguleringsplannivå og sikres gjennom rekkefølgekrav.

☒ 3.1.2. k) og 3.1.2. l)

Det fremstår som uklart om det ønskes grønne tak, eller

solcellepanel, og hvorfor det skal være et teknisk bygg på 3,5 meter over maks gesims. Er det ønsket takterrasse? På grunn av plasseringen av bygget i kulturmiljøet må det være avklart hva som er tenkt installert på taket. Skal det ikke være takterrasse, ser planadministrasjonen det ikke som nødvendig med teknisk rom av en slik størrelsesorden som beskrevet.

☒ 3.1.3. b)

Det må i planbestemmelsene komme tydelig frem at det skal være publikumsrettet forretning i 1. og eventuelt 2. etasje.

KPLA har ikke særskilte krav itl sykkelparkering for hotell. Antallet sykkelplasser økes til 25 etter avtale med kommunen.

Vi mener ikke det er uklart at vi ønsker mulighet for å etablere grønne tak med de muligheter dette gir.

Det ønskes *muligheten* til å etablere grønne tak og solcellepanel. Hvorvidt dette faktisk er mulig å gjennomføre avklares i forbindelse med prosjektering av tiltaket. Det ønskes tilrettelagt for tilbaketrasket takterrasse på hotellet. Bestemmelsene og planbeskrivelsen suppleres med tekst vedrørende takterrasse. Bestemmelsene er tydelig på at påbygg på tak kun skal omfatte heis, trapperom og teknisk rom (ventilasjon o.l).

I KPLA står det at boliger kan ikke etableres i 1. etasje, og at etasjen forbeholdes næring og publikumsservice. Det står ingenting om at etasjene skal være forbeholdt kun *publikumsrettet forretning*. Boliger krever lekeplass ved inngang. I oppstartsmøtet var kommunen svært skeptisk til å legge lekeplass på åpen 4. etasje på grunn av vind og lite sol. Tiltakshaver har også lyttet til naboer som ikke ønsker arealer for lek i Kongens gate 30. Naboer ønsker heller ikke innsyn fra nye boliger døgnet rundt. Med dette som bakgrunn er boliger tatt ut av prosjektet.

Øvrige etasjer kan være forbeholdt næring/kontorvirksomhet. Det var i planinitiativ lagt opp til boliger innenfor formålet SF2, fjerning av boligene er en vesentlig endring. Narvik kommune har behov for sentrumsnære, universelt utformede boliger. Det bør i all hovedsak legges til rette for boliger i den øverste delen av planlagt bebyggelse i SF2.

☒ 3.1.3. c)

Bestemmelsen er uklar. Hva menes med at lokaler på bakkeplan skal utformes på en måte som sikrer kontakt mellom inne og ute? Bør presiseres.

☒ 3.1.3. d)

Bestemmelsen er ikke tilstrekkelig konkret eller tydelig.

☒ 3.1.3. e)

Bestemmelsen er ikke tilstrekkelig konkret eller tydelig.

☒ 3.1.3. f)

Parkering må løses i henhold til kommuneplanens arealdel.

☒ 3.1.3. g)

Sykkelparkering må løses i henhold til kommuneplanens arealdel. Det må legges til rette for tilstrekkelig med

Se kommentar lengre opp. Foreslår at bestemmelsen endres tilsvarende.

Bestemmelsen foreslås endret fra "Materialbruk og fargebruk skal søkes tilpasset gjenreisningsbebyggelsen. Eksempelvis pusset fasade, keramiske plater, stein, glass og lignende" til "Materialbruk og fargebruk skal tilpasses gjenreisningsbebyggelsen, eksempelvis gjennom bruk av pusset fasade, keramiske plater, stein, glass og lignende."

Vi mener bestemmelsen er tilstrekkelig tydelig. Planbeskrivelsen suppleres med tekst vedrørende parkeringsløsning for SF2.

Det er ikke mulig å løse det antallet parkeringsplasser innenfor planområdet som KPLA krever for Kongens gate 30. Etablering av 7 plasser er imidlertid en forbedring i forhold til dagens situasjon med null parkeringsplasser.

Kravet til sykkelparkering for Kongens gate 30 er iht. KPLA 66 stk. Dette er svært mange plasser, og det bør kunne vurderes å nedjustere antallet som foreslått. Setningen "Dersom det etableres annen offentlig....." kan tas bort.

Det er allerede nedfelt rekkefølgebestemmelse vedr. etablering av sykkelparkering.

sykkelparkering, og minst 50% under tak. Setningen "Dersom det etableres annen offentlig sykkelparkering i sentrum vil kan kravet til sykkelparkering løses i et slikt anlegg." er utydelig og ikke presis. Det kan ses på alternative løsninger for felles sykkelparkering i sentrum, som tilrettelegges av tiltakshaver og avklares av kommunen, setningen må i utgangspunktet fjernes. Etablering av sykkelparkeringen må sikres gjennom rekkefølgekrav.

☐ 3.1.3. i)

Hva betyr "mindre bygningselementer"? Bestemmelsen er ikke tilstrekkelig konkret.

☐ 3.1.3. j) , k) og l)

Plasseringen av bygget, innenfor et kulturmiljø av nasjonal verdi krever at utformingen av bygget i tilstrekkelig grad er sikret gjennom bestemmelsene slik at det er tilpasset miljøet rundt. Det er få illustrasjoner av planlagt bebyggelse, men slik bestemmelsene foreligger er ikke kulturmiljøet tilstrekkelig ivaretatt. Det forventes at det opprettes dialog med aktuell kulturmyndighet.

☐ 3.1.4.

Bestemmelsen er lite dekkende og legger ikke opp til noen utvikling for naboeiendommene. Det er forventet at det er gjennomført en dialog med andre grunneiere i kvartalet, hvor det søkes etter å lande på gode fellesløsninger for bruk av bakgården og om de andre rettighetshaverne ønsker utvikling på sin eiendom. Det er ikke mulig å se om det har vært en slik dialog eller forsøk på en slik dialog. Det påpekes at de andre

Det er allerede presisert i bestemmelsen at mindre bygningselementer som pipe og avtrekksanlegg tillates å overstige angitt takhøyde

Det er gjennomført møter med Fylkeskommunen, og Fylkeskommunen ønsker komplett planforslag til gjennomsyn før de uttaler seg ytterligere. Planbeskrivelsen suppleres med tekst vedr. møte med Fylkeskommunen.

Det har vært gjennomført møte med naboer, og det kom ingen innspill på utvikling eller annen bruk av bakgård, ei heller i mottatte innspill i forbindelse med oppstart.

eiendommene i kvartalet vil bli betydelig berørt av foreslått tiltak og det forventes at tiltaket er med å bidra til utviklingen for hele kvartalet.

☒ 3.2.1.

Se tidligere kommentar om plankartet angående adkomstpil.

☒ 3.2.2. a) og b)

Bestemmelsen er svært lite konkret. Det forventes at det avklares med aktuell vegmyndighet om bestemmelsene er tilstrekkelig.

☒ 3.2.4. a) og b)

Bestemmelsen er utydelig. Hva menes med "annen veggrunn og kan benyttes til teknisk infrastruktur o.l."?

☒ 3.2.5.

Bestemmelsen tilsier at offentlig vegareal skal være privat for SF1. Det vises også til at det skal være og av-/og påstigning for turistbuss eller taxi. Narvik kommune ser det som svært uklart hva som er tanken med formålet, og ser det som svært utfordrende å bruke det tenkte arealet til av og påstigning for buss/taxi. Området er offentlig vegareal, det forventes at dette er avklart med aktuell vegmyndighet. Det må foreligge dokumentasjon på dette. Tiltakshaver kan ikke forvente at det er mulig å dequalifisere deler av offentlig vegareal.

☒ 3.2.6.

Se kommentar nummer 4. til plankartet. Området kan ikke

Finner ingen tidligere kommentar vedr. atkomstpil. Det er nedfelt bestemmelse om at atkomst ikke er prosjektert i detalj, og at denne tillates justert. Dette er standard formulering, og det er kun ment mindre justeringer.

Avklares under offentlig ettersyn.

Standard bestemmelse. Enighet med kommunen om at bestemmelsen beholdes.

Tanken med formålet er av- og påstigning for buss eller taxi som beskrevet i bestemmelsene. Scandic har tilsvarende areal i front av hotellet. Avklares med Vei og park i forbindelse med offentlig ettersyn.

Arealet iht. reguleringsplan for Kongens gate/E6. Kan endres til annet formål dersom kommunen ønsker det.

defineres som et gatetun. Området er offentlig vegareal, det forventes at dette er avklart med aktuell vegmyndighet. Det må foreligge dokumentasjon på dette.

☒ 4.1.1.

Bestemmelsen må fjernes/endres. Hele planområdet skal omfattes av hensynssone for kulturmiljø, slik som det er i plankartet. Slik bestemmelsen er foreslått motstrider den med plankartet. Selv om det legges til rette for ny bebyggelse formålene SF1 og SF2, skal dette være tilpasset kulturmiljøet (jf. vedtak av kommunestyret).

☒ 5.1. a)

På grunn av tiltakets plassering innenfor kulturmiljø skal bebyggelsens plassering og adkomst avklares på reguleringsplannivå. Det skal være avklart i reguleringsplanen hvor mange sykkelparkeringer og parkeringsplasser det skal etableres. I bestemmelsen mangler det at en løsning for renovasjon skal inngå i situasjonsplanen.

☒ 5.2. a)

Dette må avklares før rammetillatelse/ett-trinnstillatelse.

☒ 5.3.

Dårlig formulering av gjeldende bestemmelse. Det stilles krav til opparbeidelse av sammenhengende og universelt utformet

Hensynssone for kulturmiljø gjelder for hele planområdet, men egne bestemmelser bør gjelde for SF1 og SF2 slik at gjeldende bestemmelser ikke legger noen begrensninger for tiltaket. Det er nedfelt egne bestemmelser som sikrer at bebyggelsen i SF1 og SF2 skal tilpasses kulturmiljøet. Bestemmelsen konkretiseres.

Plassering, atkomst, parkering og sykkelparkering er avklart. Bestemmelsen vedrørende situasjonsplan suppleres med punkt om renovasjon.

Bestemmelsen flyttes til pkt. 5.1 slik at renovasjon avklares med HRS i forbindelse med rammesøknad isteder for igangsettingstillatelse.

Bestemmelsen er omformulert. På grunn av stigningsforhold i tverrgater er det ikke mulig å legge til rette for universelt utformet fortau. Det nedfelles bestemmelse om at det skal etableres sammenhengende fortau langsmed SF1.

fortau rundt kvartalet ved realisering av SF1. Her vil det komme behov for supplerende bestemmelser etter oppdatering i henhold til øvrige kommentarer.

Planbeskrivelse § 2.1. Hensikten med planen
Teksten i dette kapittelet handler lite om "hensiktene i planen". Hvis prinsippavklaringen skal nevnes, ber vi om at vedtaket i prinsippavklaringen kommer tydelig frem.

§ 3.1. Medvirkningsprosess og saksbehandling

Kommunestyret sitt vedtak tilsier at det skal legges opp til en bredere medvirkningsprosess enn minstekravet i plan- og bygningsloven. Planadministrasjonen savner en detaljert plan for gjennomføring av en bred medvirkningsprosess, og anser ikke at et møte med naboer og berørte parter 30.11.2022 imøtekommer kommunestyret sitt vedtak. Ut fra dokumentene oppfattes det som at konseptet på bebyggelsen er betydelig endret etter at møtet med berørte eier var gjennomført. Det vises også til et betydelig antall innspill på planen til varsel om oppstart, og kommunen forventer at det utføres ytterligere dialog og informasjonsmøter med naboer og berørte parter i saken.

§ 4.1.2.

"I planarbeidet er overnevnte retningslinjer lagt til grunn. Endelig plan legger ikke til rette for boliger, og retningslinjer for støy og luftkvalitet er dermed ikke relevant å følge opp i planen." Selv om planen ikke legger til rette for nye boliger (se

Planbeskrivelsen suppleres med utklipp fra vedtaket.

Det er lagt opp til en bredere medvirkningsprosess enn minstekravet. Det er gjennomført møter både med naboer og kultuymyndigheter. Alle parter har fått tilgang til 3D-modell. Konseptet er endret etter innspill fra naboer og kulturmyndighetene, og for å ivareta kulturmiljøet. Det er også varslet bredere enn til kun nærmeste naboer og gjenboere.

Planbeskrivelsen suppleres med tekst.

I foreliggende konsept er det lagt til grunn 31 parkeringsplasser for hotellet og 7 plasser for Kongens gate 30. Trafikkøkningen som følge av tiltaket er ikke av en slik størrelse at det er nødvendig og gjennomføre støy- og luftkvalitetsberegninger.

tilbakemelding til planbestemmelser 3.1.3. b)) er det viktig at støy og luftkvalitet sikres til eksisterende boligmasser i området.

5.1 Beliggenhet og avgrensning

Mangler en begrunnelse for innsnevringen av planområdet i levert planforslag.

5.4 Stedets karakter

Dette kapitlet handler ikke om stedets karakter, men gir kun en kort beskrivelse av dagens situasjon. Stedets karakter må ses i sammenheng med BSR og Narvik sentrum i helhet.

5.6.1 Topografi og landskap

Det 4. hjørnet er ikke et kulturhus.

5.6.3 Lokalklima

Eksisterende vindforhold er omtalt i kapitlet. Narvik kommune minner om at tiltakets påvirkning på vind rundt planområdet, i Kongens gate, Parkbakken, Bankbakken og Dronningens gate, samt i bakgården, må redegjøres for i plandokumentene. Det forutsettes at det gjennomføres vindanalyser av tenkte tiltak hvor det avklares behov for eventuelt avbøtende tiltak.

5.12.4 Sykkel

Sykkelfelt opp bankbakken i gjeldende reguleringsplan fjernes i planforslaget. Dette er svært negativt og ikke ellers nevnt i dokumentene.

Planbeskrivelsen suppleres med tekst om hvorfor plangrense er innsnevret mot Kongens gate.

Kapitlet suppleres med en henvisning til rapport for landskap og kulturmiljø.

Skrivefeil rettes.

Kommunen har ikke bedt om i oppstartsmøte om at det utarbeides vindanalyse. Planbeskrivelse er supplert med tekst fra rapport fra Henning Larsen.

Bankbakken reguleres til enveiskjørt gate i reguleringsplan for E6 Kongens gate. Det vurderes at syklende bør kunne benytte vegbanen i Bankbakken. Forholdet avklares med Statens vegvesen i forbindelse med offentlig høring. Planbeskrivelsen suppleres.

☒ 6.1. Planens hovedgrep / 6.1.1. Oppsummering justering av konsept

Savner en vurdering av hvorfor/hvordan foreslått konsept ivaretar kulturmiljø. Se også 5. kommentar til plankartet.

☒ 6.4.2 Tur-/turistbuss og taxi

Se kommentar til planbestemmelse 3.2.5. Planforslaget kan ikke legge opp til en løsning som krever realisering av reguleringsplanen i Kongens gate før det etableres areal til tur-/turistbuss i Bankbakken. Narvik kommune vil ikke akseptere at "Før realisering av reguleringsplan i Kongens gate må eksisterende busstopp i Kongens gate/Breikbakken benyttes". Dette forholdet må løses gjennom planforslaget, og opparbeidelse må sikres gjennom rekkefølgekrav. Det gjøres oppmerksom på at offentlig vegareal i utgangspunktet ikke kan reguleres som privat uten at dette er avklart med vegeier.

☒ 6.4.3 Parkering / 6.4.4 Sykkelparkering

Det er korrekt at krav til parkering for hotell ikke er spesifikt nevnt i bestemmelsene til gjeldende kommuneplans arealdel, dette tilsier at forholdet må avklares gjennom

Planbeskrivelsen suppleres.

En buss vil ikke kunne svinge ut av Bankbakken og inn på E6 i dagens situasjon, og vi er dermed avhengig av at planen for Kongens gate E6 realiseres først. Det kan gjøres mindre tilpasninger i Kongens gate for å få en buss ut på E6 via dagens areal. Dette løses eventuelt utenom reguleringsplanprosessen i samråd med Statens vegvesen og Vei og park. Planbeskrivelsen suppleres med tekst om eventuell midlertidig løsning.

Rapport for transportbehov og mobilitetsanalyse viser det reelle behovet for parkering parkeringsplasser. Når det gjelder Kongens gate 30 er det ikke mulig å legge til rette for det totale behovet, og det søkes derfor benyttet andre løsninger som for eksempel parkering i parkhallen. KPLA krever svært mange parkeringsplasser, som også er plasskrevende. Antallet sykkelparkering for hotellet økes etter avtale til 25 stk. Det er ikke mulig å legge til rette for over 60 plasser for Kongens gate 30.

reguleringsaken. Rapporten "transportbehov og mobilitetsanalyse" legges det opp til flere parkeringsplasser enn selve planforslaget, henholdvis 43 for hotellet og 33 for kontor/forretning. Hvor har disse parkeringsplassene blitt av? Når det kommer til sykkelparkering er dette noe som iallefall må ivaretas i henhold til KPA og løsning må vises i planforslaget. Det kan f.eks skilles mellom "offentlig" sykkelparkering til forretning/hotell og "privat" til kontor og ansatte. Viser også til tidligere kommentarer om parkering og sykkelparkering mm.

6.5.3 Overvann

Løsning for overvann må avklares på reguleringsplannivå. Det må avklares om det er behov for andre løsninger for å ivareta overvann.

6.6 Renovasjon

Forhold til renovasjon skal løses på plannivå. Det vil ikke være aktuelt at "Avfallsdunker vil kunne ruller ut på fortau i Dronningens gate på tømmedager enten direkte eller via heis."

7.1 Overordnede planer

Den andre punktet er feil formulert. Kommuneplanen legger opp til at: "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".

Det er ikke nevnt noe med at tiltaket utfordrer kulturmiljøet i sentrum og hensynssonen for kulturmiljøet i kommuneplanen.

Det er redgjort for overvann i VAO-plan. Tiltaket medfører ikke økte mengder overvann.

Vi forutsetter at HRS uttaler seg ved offentlig ettersyn av planen. Det er allerede nedfelt følgende bestemmelse: "Før igangsettingstillatelse kan gis skal plassering av renovasjonsanlegg avklares med renovasjonselskapet."

Planbeskrivelsen suppleres.

Ref. kommentar til planbestemmelse 4.1.1.

☒ 7.2 Sol- og skyggeforhold

Ut fra sol/skygge notatet er ikke vi enig at "Forskjellen mellom en utbygging av hotellet på 6 etasjer i henhold til kommuneplanens arealdel og utbyggingsalternativet er vist for tidsrommet kl. 12-18 den 21. juni, og vurderes å være marginal". Det er et faktum at forslaget i betydelig grad vil påvirke sol-og skyggeforhold for området rundt planområdet, og ikke minst for eksisterende bebyggelse innenfor kvartalet.

☒ 7.4 Trafikk

Se tidligere kommentarer om trafikk, parkering mm.

☒ 7.6 Samfunnmessige forhold

Det påpeks at "Tiltakshaver har gjennomført en god prosess mot leietakere hvor arbeidstakerpotensialet per i dag vurderestil omkring 150 årsverk. Hotellet alene vil huse mellom 120 til 140 hel og deltidsstillinger midt i Narvik sentrum". Viser til tidligere kommentarer om behov for parkering, ikke minst sykkelparkering, og behov for gode trafikkløsninger.

Det er fint at det kommer frem hvordan planforslaget vil ha en stor samfunnmessig nytte, men savner en del om hvordan planforslaget vil forbedre forhold i sentrum og omkringliggende bebyggelse. Vil det være noe forbedring? Det er viktig å skape gode boforhold og levestandard, også for eksisterende beboere i sentrum og ikke minst innenfor kvartalet.

Det er forskjellen mellom 6 etasjer iht, KPLA og 11 etasjer som er liten, både for bakgården og bakenforliggende bebyggelse den 21. juni kl.18. Etter kl. 18 beveger skyggen seg mot sør, slik at en økning fra 6 til 11 etasjer har ikke noe å si for bakgården og leilighetene som har vindu mot denne etter kl 18. Planbeskrivelsen suppleres slik at dette kommer tydeligere fram.

Planbeskrivelse suppleres.

☒ 8.2.4 Avbøtende tiltak / 8.3.3 Avbøtende tiltak

Planadministrasjonen mener det ikke er mulig å hevde at “Avbøtende tiltak følges opp gjennom planens bestemmelser” basert på de foreslåtte bestemmelsene. Bestemmelser som sikrer en arkitektonisk utforming i tråd med kulturmiljøet må avklares med kulturmyndigheten.

☒ 8.4 Barn og unges interesser

Det kommer ikke frem i plandokumentet hvordan foreslått tiltak vil påvirke barn og unge innenfor planområdet, i kvartalet og i området rundt planområdet. Det kan være at tiltaket vil medføre endringer/påvirker forhold til barn og unge i resten av kvartalet/område rundt med tanke på lys på mulige uteplasser.

Ulike rapporter ☒ Planadministrasjonen har ikke hatt tid til å ta en detaljert gjennomgang av mottatte rapporter mm. Noen av rapportene er delvis kommentert i tilbakemeldingene over.

Oppsummert Planadministrasjonen mener at plandokumentene ikke i tilstrekkelig grad omtaler hvordan kulturmiljøet er ivaretatt, og det fremkommer ikke av dokumentene hvordan tiltakshaver/forlagsstiller har opprettet og gjennomført dialog med kulturmyndigheten, Nordland fylkeskommune. Det vises til referat fra oppstartsmøtet hvor det er påpekt at

Det er nedfelt et sett med bestemmelser ut i fra de kulturminne vurderingene som er gjort og de avbøtende tiltak som er foreslått i disse vurderingene. Dersom kulturminnemyndighetene mener at disse bør omformuleres vil det kunne avklares i forbindelse med offentlig ettersyn.

Forholdet til barn og unge vurderes tilstrekkelig belyst i KU rapport for barn og unge. Det er ingen lekeplasser i dagens situasjon hverken i planområdet eller i tilknytning til planområdet. Det er umulig å vite hvor det potensielt kan etableres en lekeplass i framtiden.

tiltaket presentert i planinitiativet, slik planadministrasjonen vurderer det, fraviker betydelig fra det ensartede bygningsmiljøet som kvartalene med mellomkrigs- og gjenreisningsarkitekturen utgjør. Planadministrasjonen påpekte derfor hvor viktig det er å starte en god dialog med kulturmyndigheten etter et eventuelt varsel om oppstart.

Planadministrasjonen er også av den oppfatning at foreslåtte bestemmelser ikke ivaretar kulturmiljøet i tilstrekkelig grad. Det forventes at det opprettes dialog med kulturmyndigheten for å sikre at kulturmiljøet i tilstrekkelig grad ivaretas gjennom bestemmelsene. Narvik kommune vil fasilitere og delta på disse møtene for å sikre en god og effektiv prosess. Narvik kommune forventer at det er en tett dialog fremover før kommunen mottar eventuelle reviderte plandokumenter. Planadministrasjonen vil følge opp saken for å sikre en effektiv fremdrift og god planprosess videre.