

---

# NOTAT

---

07.03.23

## Innspills oversikt i forbindelse med planoppstart

### Plan 2022008 – Detaljregulering Kvartal 48 – Narvik kommune

Det ble varslet planoppstart for Detaljregulering Kvartal 48 den 09.11.22 med frist 08.12.22. Ved fristens utløp var det kommet inn 24 innspill/merknader. Nordland Fylkeskommune bad om utvidet frist til 31.01.23. En merknad ble mottatt 16.02.23.

Innholdet i innspillene beskrives og kommenteres i det følgende.

#### **1. Offentlige myndigheter og interesseorganisasjoner**

##### **1.1 Hålogaland Kraft Nett – 17.11.22**

1. «Dagens nett har ikke kapasitet og det bør/må reguleres inn el-infrastruktur i form av nettstasjoner og føringsveier.»

##### Forslagstillers kommentar

1. *Det er ikke tilstrekkelig med plass til avsette areal fra trafostasjon innenfor tiltakshavers eiendom. Det er opprettet dialog med Hålogaland Kraft, og muligheter for andre løsninger vurderes i det videre planarbeidet.*

##### **1.2 Sametinget – 14.11.22**

1. «Vi kjenner ikke til at det er registrert automatisk freda samiske kulturminner i det omsøkte området. Sametinget har derfor ingen spesielle kulturminnefaglige merknader til planforslaget på det nåværende tidspunktet.»
2. «Vi minner imidlertid om det generelle aktsomhetsansvaret. Dette bør fremgå av reguleringsbestemmelsene og vi foreslår følgende tekst når det gjelder dette:  
*Kulturminner og aktsomhetsansvaret.*  
*Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Sametinget forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som*

1 (29)

*skal utføre arbeidet i marken.»*

Skulle det likevel under arbeid i marken oppdages gjenstander eller andre spor som tyder på eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Vi forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

3. «Vi minner forøvrig om at alle samiske kulturminner eldre enn 1917 er automatisk freda ifølge lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 4 annet ledd. Samiske kulturminner kan blant annet være bygninger, hustufter, gammetufter (sirkulære flater, ofte med steinsatt ildsted og voll omkring), teltplasser (synlig som et steinsatt ildsted), ulike typer anlegg brukt ved jakt, fangst, fiske, reindrift eller husdyrhold, graver, offerplasser eller steder det knytter seg sagn til. Denne oppregningen er på ingen måte uttømmende. Mange av disse er fortsatt ikke funnet og registrert av kulturminnevernet. Det er ikke tillatt å skade eller skjemme et freda kulturminne, eller sikringssonen på 5m rundt kulturminnet, jf. kml. §§ 3 og 6.
4. Vi gjør for øvrig oppmerksom på at denne uttalelsen bare gjelder Sametinget, og viser til egen uttalelse fra Nordland fylkeskommune.»

#### Forslagstillers kommentar

1. *Merknaden tas til orientering.*
2. *Tas til etterretning og følges opp i planbestemmelsene.*
3. *Merknaden tas til orientering.*
4. *Merknaden tas til orientering.*

### **1.3 Bane NOR – 28.11.22**

1. «Planområdet berører ikke jernbanens interesser og vi har derfor ingen merknader.»

#### Forslagstillers kommentar

1. *Merknaden tas til orientering.*

### **1.4 Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap – 14.11.22**

1. «Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) viser til plansaken som dere har sendt på høring. DSB har dessverre ikke kapasitet til å gå inn i alle mottatte plansaker og sender derfor automatisk ut dette generelle svaret på slike saker. Det er Statsforvalteren som skal følge opp at hensynet til samfunnssikkerhet er ivaretatt i plansaker. Statsforvalteren har også et ansvar for samordning av statlige innsigelser til kommunale planer. DSB har innsigelseskompetanse etter plan- og bygningsloven i plansaker som berører følgende områder:

- Virksomheter som håndterer farlige stoffer herunder storulykkevirksomheter.
- Transport av farlig gods.

2 (29)

NOTAT

FEIL! FANT IKKE REFERANSEKILDEN.

- Brannsikkerhet herunder tunneller og underjordiske anlegg.
- Tilfluktsrom (sivilforsvarsdistriktene).

Siden Statsforvalteren har et overordnet ansvar for å følge opp samfunnssikkerhet i planer, vil også disse områdene kunne inngå som en del av Statsforvalterens oppfølging. DSB samarbeider med Statsforvalteren og vil gi faglig innspill til Statsforvalteren dersom det er nødvendig. Hvis det likevel er behov for direkte involvering av DSB i plansaken, bes det om at høringen sendes inn til DSB på nytt med tydelig angivelse av hvilket forhold det bes om DSBs uttalelse til. Dersom plansaken gjelder areal knyttet til etablert storulykkevirksomhet eller areal hvor det planlegges etablering av anlegg som sikkert eller muligens vil bli storulykkeanlegg, bes det også om at høringen sendes DSB på nytt. Det må fremgå av oversendelsen.»

#### Forslagstillers kommentar

1. *Merknaden tas til orientering.*

### **1.5 NVE – 14.12.22**

1. «NVE vil prioritere å gi konkrete innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. På grunn av stor saksmengde i forhold til tilgjengelige ressurser har ikke NVE kapasitet til å gå konkret inn i alle varsler om oppstart til reguleringsplaner. Etter en faglig prioritering gir vi bistand til de kommunene som har størst behov.»
2. «Kommunen må vurdere om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser, jf. NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging. Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. NVE prioriterer å gi innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt planer som sendes på høring til NVE. Dere kan ta kontakt med NVE dersom det er behov for konkret bistand i saken.»

#### Forslagstillers kommentar

1. *Merknaden tas til orientering.*
2. *Merknaden tas til orientering. Det er gjort vurdering av områdestabilitet og skredfare iht. NVEs veiledere.*

## 1.6 Statens Vegvesen – 07.12.22

1. «Statens vegvesen forutsetter at føringer og krav i vegnormaler og statlige retningslinjer blir ivarettatt i planprosessen. Eventuelle avvik fra krav i vegnormaler må være omtalt i plan og nødvendig godkjenning for valgt løsning må innhentes.»
2. «Varslet planavgrensning inkluderer offentlig trafikkareal som er regulert i Detaljregulering E6 Narviktunnelen og Kongens gate Narvik, vedtatt 15.12.2016. Det opplyses at deler av offentlig trafikkareal kan måtte endres på for å gi atkomst til parkering og varelevering til planlagt ny bebyggelse. Alle endringer av gjeldende plan må straks meldes til Statens vegvesen. Tiltak på eller inntil riksveg skal vurderes av Statens vegvesen hvorvidt tiltaket utløser krav om rekkefølgebestemmelser og/eller utarbeiding av gjennomføringsavtale.»
3. «Statens vegvesen registrerer at temaene transportbehov og mobilitetsanalyse skal konsekvensutredes. For å oppnå en god planprosess er det en fordel å få presentert resultatene av konsekvensvurderingen som omhandler vårt saksområde før vi får planforslaget til offentlig ettersyn, slik at eventuelle rekkefølgekrav kan innarbeides i planforslaget og eventuelle konflikter unngås.»
4. «Generell byggegrense langs europa- og riksveger er 50 meter regnet fra midtlinje veg. Endret byggegrense fra den generelle kan fastsettes i reguleringsplan etter en særskilt vurdering. Regulert byggegrense må fremkomme i plankartet og/eller i bestemmelsene.»
5. «Ved etablering av et nytt hotell i varslet størrelsesorden er det sannsynlig at gjester vil ankomme hotellet i turistbusser. Det må komme frem i planforslaget hvor turistbusser skal slippe av og ta på gjester til hotellet. Det må tas hensyn til at bagasje ofte tas inn og ut på begge sider av turistbussene.»
6. «Det planlegges å etablere parkeringsetasjer for å dekke de parkeringsbehov utbyggingen utløser. Statens vegvesen oppfordrer til at det legges til rette for ladepunkter for elektriske kjøretøy i parkeringsetasjene, jf. Rundskriv H-4/21. Etablering av ladepunkter er et godt tiltak for å få ned lokale klimagassutslipp og redusere forurensning.»
7. «Vi anbefaler at det i det videre arbeidet med reguleringsplanen tas hensyn til følgende tema:
  - Tilgjengelighet for gående, syklende og reisende med kollektivtransport
  - Støy og støv (også i anleggsfasen)
  - Klima og miljø
  - Klimatilpasning (overvann mm.)
  - Universell utforming»
8. «Retningslinjene for støv og støy, samt våre håndbøker og veiledere på f.eks. vegnormaler, utforming av sykkelanlegg, universell utforming og vannhåndtering anbefales brukt i arbeidet. Det vises til våre håndbøker på vår hjemmeside: Håndbøker | Statens vegvesen Statens vegvesen har ingen flere innspill så langt og ser frem til å motta en mer detaljert reguleringsplan for videre behandling. Vi gjør oppmerksom på at det kan fremkomme andre merknader i den videre prosess.»

4 (29)

NOTAT

FEIL! FANT IKKE REFERANSEKILDEN.

### Forslagstillers kommentar

1. Merknaden tas til orientering.
2. Merknaden tas til etterretning. Gjeldende reguleringsplan for Kongens gate endres ikke.
3. Merknaden tas til etterretning. Rapport for Transportbehov og mobilitetsanalyse konkluderer med at det ikke er behov for trafikkmessige tiltak som følge av planen.
4. Regulert byggegrense vil framkomme i plankartet.
5. Planen vil redegjøre for av og påslipp av turister.
6. Merknaden tas til orientering. Iht. KPA er det krav om ladefasiliteter for minimum 20% av parkeringsplassene.
7. Det vil bli redegjort for nevnte tema i planen med unntak av støy og støv ettersom konseptet er endret og boliger er tatt ut av planen. Det er ikke avklart på nåværende tidspunkt om tiltakene iht. Kongens gate 30 og Kongens gate 26/Dronningens gate 27 skal gjennomføres samtidig. Redegjørelse for støy i forbindelse med bygge- og anleggsarbeider ivaretas i forbindelse med utarbeidelse av ulempeplan som skal følge byggesaken. Iht. kommuneplanens bestemmelser nedfelles bestemmelse om utarbeidelse av ulempeplan.
8. Merknaden tas til orientering.

## 2.1 Nordland Fylkeskommune – 27.01.23

1. «Nordland fylkeskommune viser til pågående planarbeid i nærområdet med detaljregulering for Kongens gate 24, også dette innenfor NB!-området. I denne saken har Riksantikvaren tatt over som kulturmiljømyndighet, og gitt føringer for at akseptabelt etasjeantall ikke kan overstige 4 + 2. På denne bakgrunnen, og dersom planforslaget utformes som skissert i planinitiativet, vil Nordland fylkeskommune allerede nå orientere om at planarbeidet kan være i strid både med nasjonale og vesentlige regionale interesser.»
2. «Gjeldende Fylkesplan for Nordland 2013-2025 inneholder klare mål for arealpolitikk i Nordland. Hovedmålet for arealforvaltningen i Nordland er at den skal være bærekraftig og gi forutsigbare rammer for næringslivet og befolkningen, og at forvaltningen skal skje på grunnlag av kunnskap og oppdaterte kommuneplaner. Den regionale arealpolitikken inkluderer arealpolitiske retningslinjer for by- og tettstedsutvikling, naturressurser, kulturminner og landskap, næringsutvikling, kystsonen, klima og klimatilpasning. Disse retningslinjene er uttrykk for vesentlige regionale interesser i arealforvaltningen i Nordland. Det vises til vår nettside [www.nfk.no/arealpolitikk](http://www.nfk.no/arealpolitikk). Nordland fylkeskommune ber om at disse retningslinjene legges til grunn for planarbeidet.»
3. **«Vesentlige merknader**  
Kulturminner og kulturmiljø  
Planområdet inngår i Riksantikvarens NB!-område «Narvik sentrum BSR». NB!-områder er bymiljøer av nasjonal verdi som er kartlagt og verdivurdert av Riksantikvaren. NB!-registeret skal bidra til at de eksisterende kulturmiljøene i byene blir tatt vare på, og brukes som en positiv ressurs i forbindelse med endring og utbygging. Området «Narvik sentrum BSR» er

5 (29)

NOTAT

FEIL! FANT IKKE REFERANSEKILDEN.

vurdert til å ha nasjonal verdi på grunn av dens utforming i forbindelse med «Brente steders regulering» og byplan av Sverre Pedersen. Riksantikvaren påpeker blant annet kulturmiljøets ensartede bygningsmiljø som en av områdets kvaliteter av nasjonal verdi. Stedsidentiteten knytter seg til et steds unike særpreg, bygd opp over tid innenfor stedets fysiske rammer og forutsetninger. Narvik sentrum er preget av gjenreisningsarkitektur. Byggeskikken viser variasjon og samtidig god sammenheng. Den setter tydelig preg på sentrum både horisontalt og vertikalt, gjennom hvordan kvartalene er utformet, og i byggehøyder. Fylkeskommunen viser også til følgende arealpolitiske retningslinjer i Fylkesplan for Nordland:

### 8.3 Naturressurser, kulturminner og landskap

*f) Kulturminner og -miljø av stor lokal, regional eller nasjonal verdi skal sikres gjennom den kommunale planleggingen som en ressurs og grunnlag for kunnskapsutvikling, næringsutvikling, opplevelse av historisk kontinuitet, stedsidentitet og aktiv bruk.*

For det avgrensede kulturmiljøet er det fastsatt en hensynssone H570 for bevaring kulturmiljø i kommuneplanens arealdel 2017-2028 (planid: 2015007), som gir området et formelt vern gjennom plan- og bygningsloven. Kulturmiljøet er også inkludert i kommunens temaplan for kulturminner 2017-2028 (vedtatt 02.02.2017). Eiendommene i planinitiativet er tidligere ikke regulert i reguleringsplan, og det er derfor kommuneplanens arealdel som gjelder for planområdet. I henhold til plan- og bygningsloven § 12-6 skal de hensyn og restriksjoner som er fastsatt gjennom hensynssoner i kommuneplanens arealdel, jf. §§ 11-8 og 11-10, legges til grunn for utarbeiding av reguleringsplan. Arealformålet i planinitiativet er i tråd med overordnet plan, og det er positivt at kvartalsstrukturen med gateløpene blir ivaretatt. Fylkeskommunen mener derimot at riving og oppføring av nybygg innenfor et vernet kulturmiljø, og den foreslåtte byggehøyden kan komme i konflikt med ivaretagelsen og sikringen av dette nasjonalt viktige kulturmiljøet. Det foreligger i dag ingen tilstandsvurdering av bygningsmassen som ønskes revet. Påvirkningen planinitiativet vil ha på kulturmiljøet blir heller ikke videre problematisert i de oversendte plandokumentene, foruten i referatet fra oppstartsmøtet. Nybyggene, både med tanke på høyde og utforming, vil bryte med den helhetlige gjenreisningsbebyggelsen som er et av hovedgrunnlagene for kulturmiljøets nasjonale verdi. Fylkeskommunen ber om at dette blir diskutert, vurdert og hensyntatt i det videre planarbeidet. Fylkeskommunen viser til kommuneplanens arealdels bestemmelse § 6 *Kulturminner* hvor det heter at: «Kulturminner må ses i sammenheng med sine omgivelser, og ved nye bygninger og anlegg i kulturminnenes nærhet skal det tilstrebes en tilpassing.» Skulle det vise seg at riving av 3 den eksisterende bebyggelsen er den eneste måten en kan benytte eiendommene på vil det være viktig at kommuneplanens bestemmelse og Riksantikvarens føringer i bystrategien etterfølges. På denne måten kan eventuelle nybygg etableres i et nasjonalt viktig kulturmiljø uten at dens verneverdi forringes. Våren 2022 var detaljregulering for Kongens gate 24 på høring og offentlig ettersyn. Siden juni 2022 har det pågått en prosess der Riksantikvaren som kulturmiljømyndighet, Narvik kommune og tiltakshaver med plankonsulent har deltatt, for å finne en utforming på nybygget som er tilpasset kulturmiljøet. Før Kvartal 48 varslet om oppstart hadde det blitt enighet om 4 + 2 etasjer for det nye bygget i Kongens gate 24. Der

6 (29)

NOTAT

FEIL! FANT IKKE REFERANSEKILDEN.

ble det tidlig signalisert at et høyere etasjeantall ikke ville bli akseptert av Riksantikvaren. Fylkeskommunen mener dette kan gi føringer i lignende saker innenfor NB!-området og at en oppføring av to bygg på henholdsvis 9 og 13 etasjer vil være i konflikt med denne føringen. Nordland fylkeskommune vurderer at deler av planinitiativet kan være i konflikt med vesentlige regionale og nasjonale kulturmiljøverdier. Fylkeskommune forstår behovet for utviklingen av Narvik sentrum og kvartal 48 konkret i dette tilfellet. Fylkeskommunen bidrar gjerne i prosessen videre som kulturmiljømyndighet med å konkretisere prosjektet slik at det blir i tråd med kulturmiljøet og dens nasjonale verdi. Som kulturmiljømyndighet vil fylkeskommunen anbefale at den videre planprosessen begrenser seg til en byggehøyde i tråd med føringene i kommuneplanens arealdel (4+2 etasjer), og en utforming av fasade som er tilpasset kulturmiljøet.»

#### 4. «Øvrige merknader

##### Byutvikling og bylandskap

Fylkeskommunen mener tiltaket kan komme i konflikt med regional arealpolitikk i arealpolitiske retningslinjer i Fylkesplan for Nordland 2013-2025, kapittel 8.2 By- og tettstedsutvikling. Der heter det blant annet at by- og stedsutvikling skal ivareta og bygge videre på viktige kulturhistoriske kvaliteter, stedets karakter og identitet. Videre heter det at det skal legges vekt på høy estetisk og arkitektonisk kvalitet ved planlegging og utforming av fysiske tiltak. Nordland fylkeskommune ser at planinitiativet kan føre til flere arbeidsplasser og i tillegg svare på byens behov for økt overnattingskapasitet.

Fylkeskommunen merker seg informasjonen om at planinitiativet forholder seg til eksisterende og vernet kvartalsstruktur. Dette er i tråd med kommunens eget hovedmål i samfunnsdelen for fokusområdet Bærekraftige byer og tettsteder, der ett av delmålene innenfor fokusområdet er at Narviksamfunnet er stolt av sin rike historie og kulturliv, som bevares, fremmes, utvikles og benyttes i stedsutvikling og til identitetsskapende arbeid. For å oppnå dette har Narvik kommune vedtatt følgende strategi: «Narvik kommune skal bevare sin historie, sine kulturminner og sine kulturmiljøer. Dette skal hensyntas og vektlegges i kommuneplaner og reguleringsplaner for å sikre stedsidentitet i samfunnsutvikling.»

*Estetisk veileder for Narvik*, som ble revidert og vedtatt samtidig med kommuneplanens arealdel 2017-2029, har også konkrete føringer som omfatter det aktuelle planområdet. Fylkeskommunen merker seg at planinitiativet viser til veilederen som føring for utforming av fortau og uteområder innen planområdet, og legger til grunn at veilederens føringer for kvaliteter som skal ivaretas i framtidig utvikling, vektlegges som premiss også for det videre helhetlige planarbeidet. Ett mål med veilederen er at den skal bevisstgjøre om at utforming av de fysiske omgivelsene på flere nivåer har betydning for helheten. Ett annet er at den skal øke trivsel, tilgjengelighet og attraktivitet for brukerne av sentrumsområdene.

Estetisk veileder for Narvik og føringene i kommuneplanens arealdel gjør både rehabilitering og utvikling av området innenfor kvartalet og sentrum mulig. Fylkeskommunen vil derfor oppfordre til at mulighetene for utvidelse og utvikling innenfor planrammene utforskes i forbindelse med planarbeidet. En måte å gjøre dette på er som et alternativ i konsekvensutredningen i henhold til konsekvensutredningsforskriftens bestemmelser om relevante og realistiske alternativer i § 19 andre ledd. Fylkeskommunen ser at tiltakets

7 (29)

NOTAT

FEIL! FANT IKKE REFERANSEKILDEN.

konsekvens for landskaps- og bybilde skal utredes, herunder arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet. Fylkeskommunen imøteser at *Estetisk veileder for Narvik legges* til grunn i utredningen, samt at utredningen vil omfatte 3D-illustrasjoner av bygningene sett fra ulike ståsteder i byen for blant annet å vise nær- og fjernvirkninger. En kartlegging av området der tiltakene vil være synlig ved ulike byggehøyder, vil også være interessant for å kunne vurdere påvirkningen. Fylkeskommunen vil påpeke at planinitiativet bryter med en rekke av kommunens føringer i eget planverk, og at et fravik vurderes å kunne være uheldig for byutviklingen og Narviks identitet i et lengre perspektiv.»

5. «Barn og unge Fylkeskommunen er enig med kommunen om at tilstrekkelig uteoppholdsareal av god kvalitet er viktig for å fremme folkehelsen, dette er viktig for alle aldersgrupper. Det er særlig viktig at barn og unge sikres gode oppvekstsvilkår også gjennom muligheten for god og variert motorisk lek. Fylkeskommunen er fornøyd med at barn og unges oppvekstsvilkår skal utredes i konsekvensutredningen, og ber om at disse forhold vektlegges i tråd med arealpolitiske retningslinjer i fylkesplanens kap. 8.2, bokstav b), c) og m). Den høye 4.-etasjens overdekking vil nødvendigvis føre til at solen ikke slipper til på hele arealet, som betyr at kun en mindre del av det avsatte arealet vil være attraktiv for uteopphold og lek. Den overdekkede etasjen vil etter fylkeskommunens vurdering derfor ikke kunne tilby like gode kvaliteter som uteoppholdsareal under fri himmel eller lekeplass på terreng. Fylkeskommunen deler også kommunens bekymring for at den åpne etasjen vil gjøre lekeplassen mer vindutsatt. Fylkeskommunen minner om at areal der det legges til rette for lek og opphold av barn og unge, både skal ha sikker atkomst og være trygt å oppholde seg på. Dette gjelder både for lekeplass innenfor planområdet, men også ved eventuelle kompensierende tiltak i form av opprusting av nærlekeplasser utenfor planområdet.»

#### Forslagstillers kommentar

1. *Merknaden tas til orientering.*
2. *Merknaden tas til orientering.*
3. *Merknaden tas til orientering. Etablering av nytt hotell innenfor et etasjeantall på 4+2 etasjer er ikke realiserbart. Det vil bli utarbeidet tilstandsanalyse av eksisterende bygningsmasse som ønskes revet.*
4. *Merknaden tas til orientering. Nasjonale hotellkjeder har et minimumskrav om 200 rom ved etablering. Et slikt antall rom vil ikke være mulige å løse innenfor kommuneplanens rammer. Det virker dermed ikke hensiktsmessig å skulle utrede 6 etasjer som et utbyggingsalternativ.*
5. *Konseptet er endret og boliger er tatt ut av planen. Dermed er det ikke nødvendig å tilrettelegge for arealer for lek i planen..*

8 (29)

NOTAT

---

FEIL! FANT IKKE REFERANSEKILDEN.



## 2. Grunneiere og andre rettighetshavere

### 3.1 Linda Johannessen – 11.10.22 og 08.12.22

1. «Bygningene som er planlagt til å bygges høyere i Kongensgate «Gamle Enter hotell» og Kongensgate 30. Begge bygningene vil ødelegge utsikten for leiligheten vår rett bak i Dronningensgate 33. Pr i dag, har vi fra balkongen vår, litt utsikt mot Ankenes over Enter bar, å utsikt mot Scandic. Vi mister all utsikt, dersom disse prosjektene blir satt i gang. Har ingen innsigelser på at begge bygningene trengs full renovering, evt riving. Det skjønner jeg godt, at det både trengs og ønskes fornyet. Men med høyere bygninger, går dette både ut over utsikt, man føler seg mere innestengt og verdien på leiligheten vår ved evt salg. Dette har jeg ikke noe ønske om. Å håper heller ikke dette blir en realitet. Så renovering av bygningene er greit, men høyere bygninger håper jeg overhode ikke blir gjennomført.»
2. «Jeg er en av mange berørte i denne tiltenkte byggesaken i kongensgate 30 og kongensgate 26 og bakover til gate 2 (gamle fremoverbygget) Kjenner frustrasjonen bobler , redselen for at denne byggeprosessen, får lov å se dagens lys. Midt i sentrum, og den oversiktige gate 1, og oppover til både 2,3 og 4, å den flotte bevarte preget av den nokså gjennkjennelige byen vår. Fra krigens dager, og kulturen, og preget som er bevart, skal nå drepes av 2 «skyskrapere», som i tillegg blir bygget bare noen meter unna Dronningens gate 33, der jeg eier en leilighet ilag med min datter pr i dag. Så jeg velger å skrive noen tilleggsord til min forrige uttalelse ved altinn. Merknaden er inngitt rettidig innen fristen 08.12.2022.
3. «Jeg er ikke positiv til planinitiativet slik det er prosjektert og fremstilt i dag, og jeg protesterer mot planene. Som en av de berørte partene mener jeg at disse planene, dersom de gjennomføres slik de er prosjektert, i høy grad påvirke vår eiendom, daglige liv og trivsel til vår hverdag i vår bolig i Narvik, pga volumet og høyden og mye mere støy rundt. Vi har en balkong/veranda som er 41 kvadratmeter, som kommer til å være bare noen meter unna dette ruvende, alt for nære og høye bygningen som er tenkt bygget opp i kongensgate 30. I tillegg vil det tiltenkte hotellbygget ta all vår utsikt vi har i dag mot Ankenes. Vi får max 1 time sol i sommerhalvåret pr. dag. Å for trivsel, vil det ikke være mulig å benytte utearealet vårt, på verandaen, da vi kommer til å føle oss beglodd og få en svær og høy koloss, midt i fleisen. Vi vil også føle behov for å bruke persienner 24/7 pga innsyn til alle beboerne i den nye kongensgate 30-bygget.»
4. «Ingvild Garden skrev i sin mail, så er vi også redd og skeptiske til overvannshåndtering fra Oscarsborg og ned med tanken på overvann. Området ligger under marin grense som kan ha forekomster av kvikkleire, og innenfor aktsomhetsområde for jord og flomskred.»
5. «Jeg bemerker meg at vi skal kunne skrive vår klage til Altinn, som jeg og flere har benyttet oss av, for å motvirke bygningenes negative virkning på oss berørte rundt, men med tanke på alle berørte rundt kvartalet som er involvert i denne tiltenkte byggesaken, er alderen på gjennomsnittet svært høy. Prosensvis, altså over halvparten er eldre, som ikke har mulighet å påvirke saken pga dem ikke har internett, å ikke bruker altinn. Dette gjør at altfor få, får påvirke å skrive sin mening om lite solforhold, lite privatliv, mye mere støy rundt veggene og

9 (29)

NOTAT

FEIL! FANT IKKE REFERANSEKILDEN.

utsikt, rett i veggen til «skyskraperne». Dette er ikke særlig positivt og heldig, for vår evt kommende hverdag».

6. «Kjenner jeg blir deprimert av tanken på hva dette vil påvirke hverdagen vår og livet vårt, for alle rundt i kvartalet. Jeg tenker også på all trafikk, som kommer til å bli rundt kvartalet, spesielt på det store hotellet, med over 200 rom/sengeplasser. Alle gjester, varelevering, klæsvask av feks sengtøy, alle nye beboere... å for ikke å snakke om manglende parkeringsplasser allerede rundt om kvartalet. Det har vært snakk om å benytte parkeringsplasser i verkstedbakken og parkhallene til hotellgjester og nye beboere, men pr i dag, allerede halv ni på morgene, er det stappfullt i verkstedbakken.»
7. «Jeg håper og krysser fingrene for at kommunen kan se nærmere på volumet og høyden, vil bli til alle involverte rundt om i kvartalet. Jeg tror dere selv vil finne ut av at dere ikke ville levd med så mye folk og så store bygninger trykket oppå dere. Dette er ikke liv laget, for trivsel for noen, i den så nære og tiltenkte høye bygningene. Jeg håper at en underskriftskampanje kan være nok, fra di berørte rundt i kvartalet, pga den relativt høye alder på menneskene som bor der i område. Jeg har ikke pratet med noen, som har vært utelukkende positiv samt berørt av planene. Så det må være en annen mulighet for påvirkning av saken, fra di som ikke har mulighet å logge seg inn på Altinn. Jeg tenker også på informasjonsmøtet med byggeherrene, der di påpekte at di ønsket ikke å bygge bygningene opp igjen, visst det ikke var for å tjene penger. Nokså innlysende, men tror ikke di trenger å bli så høye som tiltenkt, for å komme i pluss, men potensielt vil flere av di berørte boenhetene tape seg i verdi, inkludert meg selv og min datter. Krysser fingre og tær, for at dette ikke skjer i så stor skala. Regner med at vi får beskjed/info, om når dette skal opp i bystyret.»

#### Forslagstillers kommentar

1. *Merknaden tas til orientering. Det gjøres oppmerksom på at kommuneplanens arealdel legger til rette for 6 etasjer, og at dagens Enter hotell har 4 etasjer. Det må derfor forventes en endring i utsikt også ved bygging iht. kommuneplanens arealdel. Høyden på Kongens gate 30 er tatt ned fra 9 etasjer til 6 underveis i planarbeidet. Byggenes påvirkning på omgivelsene vil bli utredet i planarbeidet.*
2. *Merknaden tas til orientering.*
3. *Se pkt. 1 vedr. utsikt. Etters konseptet er endret og planen legger til rette for forretning/næring i stedet for boliger i Kongens gate 30, antas det at innsyn fra ny bebyggelse vil være mindre enn for opprinnelige konsept.*
4. *Eiendommene er i dagens situasjon 100% bebygget, slik at avrenningen vil ikke øke som følge av tiltaket. Tiltaket vil heller ikke påvirke overvannssituasjonen oppstrøms planområdet. Planen vil redegjøre for overvannshandtering. Planområdet ligger under marin grense, og områdestabiliteten skal redegjøres for. Det vil også bli redegjort for øvrige naturfarer. Det vil bli gjennomført grunnundersøkelser, og fundamentering prosjektering iht. undersøkelsene.*
5. *Varsler som ikke åpnes via Altinn sendes automatisk pr. post, og det er muligheter for å sende skriftlig tilbakemelding pr. post.*

10 (29)

NOTAT

FEIL! FANT IKKE REFERANSEKILDEN.

6. Det planlegges tilrettelagt for to parkeringsetasjer for hotellet og noe parkering fra økonomigate i Kongens gate 30. Det gjøres oppmerksom på at dagens hotellvirksomhet (Enter hotell) eller leiligheter i Kongens gate 30 ikke har noen parkeringsplasser innenfor egen eiendom, og at både gjester og ansatte og beboere parkerer på kommunale parkeringsplasser. Etablering av parkeringsplasser innenfor planområdet kan dermed bidra til å avlaste kommunale parkeringsplasser.
7. Merknaden tas til orientering. Kommunen varsler i Fremover når planen legges ut til offentlig ettersyn, og sender planforslaget til berørte parter.

## 2.2 Geir Frode Henriksen – 10.11.22

1. «Bør ikke gi tillatelse til dette, bygget blir å kollidere fullstendig med omliggende bebyggelse, pga høyden, bør forholdes til reg planen om 4 etasjer».

### Forslagstillers kommentar

1. Merknaden tas til orientering. Det gjøres oppmerksom på at kvartalet ikke er regulert pr. dato og at kommuneplanens arealdel tillater bygging av inntil 6 etasjer. Konseptet for Kongens gate 30 er endret, slik at ny bebyggelse forholder seg til kommuneplanen i forhold til høyde.

## 2.3 Dag-Richard Mørk – 17.11.22

1. «Har sterke innvendinger mot høyden på prosjektet i Dronningens gate 26 og 27. Dette vil frata min bolig i Håreksgate 29 mange soltimer. Spesielt ettermiddag og sol. Det vil også frata oss utsikt og vil forringe verdien på min eiendom. Med ett så massivt og høyt bygg som blokkerer sol og utsikt vil eiendom bli stekt skadelidende og ligge i skyggen. Bokkvaliteten vil bli forringet for meg og min familie i den grad at flytting vil bli vurdert. Ett salg av eiendommen vil nok også bli vanskelig til en ny familie. Eiendommen vil ikke egne seg til annet enn salg for eventuelt bygging av lavblokk eller parkeringsbygg. Vi overtok eiendommen i juli i år, og hadde vi visst PM disse planene hadde vi ikke kjøpt den. Er ikke imot utbygging, imot at det bygges i høyden som beskrevet. Vil at bygget ikke blir høyer enn at beboere i Håreksgate 29 og andre i gata ikke mister soltimer og utsikt. ».

### Forslagstillers kommentar

1. Tas til orientering. Endringer i sol/skyggeforhold, samt utsikt vil bli redegjort for i planen.

## 2.4 Bonitas AS Eiendomsselskap – 18.11.22

1. «Jeg stiller meg positiv til alle planer som bidrar til en penere by.»

### Forslagstillers kommentar

1. Tas til orientering.

## 1.5 Ingvild Birkely – 25.11.22

1. «Jeg og min familie godtar ikke etablering av nye bygg i kvartal 48. Vi ser at ved oppføring av to bygg i den størrelsen som planlagt vil det hindre vår utsikt fra boligen samt bli mer innsyn. Byggene vil også være til hinder for solforholdene til vår bolig. Det vil skape unødvendig med trafikk i vår bakgård samt støy over lengre tid, både under oppføring og i ettertid. Det vil videre synke vår verdi på boligen grunnet overnevnte konsekvenser av byggene. Vi ser at konsekvensene ved oppføring av nye bygg i kvartal 48 vil være svært negative for vår familie, og ønsker IKKE at dette blir gjennomført.»

### Forslagstillers kommentar

1. *Merknaden tas til orientering. I forhold til trafikk i bakgård vil hotellet ha kjøreatkomst fra Bankbakken og Dronningens gate. Det vil legges til rette for noe parkering i Kongens gate 30 med atkomst fra økonomigate..  
Verdi på omkringliggende boliger vurderes ikke i forbindelse med reguleringsplanarbeid.*

## 1.6 Tormod Lech-Hanssen – 08.12.22

1. «Som gårdeier i Kongens gate 32, ønsker jeg å uttale meg om den planlagte detaljreguleringen av Kvartal 48. Jeg har fått 'Varsel om oppstart av reguleringsarbeid' med beskrivelse av prosjektet, og sett animasjonen av ferdigstilt hotell og næringsbygg. Jeg var også til stede ved presentasjon av prosjektet den 30/11. Jeg er født og oppvokst i Narvik, og ønsker fornyelse og positiv utvikling av sentrum og byen som helhet velkommen. Flere sentrumsgårder er nedslitte og bør erstattes eller renoveres. At vi har interessenter med kraft til å påta seg deler av dette arbeidet er fantastisk flott. Jeg hadde derfor store forventninger til de planlagte endringene. – Det ble en sjokkartet opplevelse! To enorme mastodonter på henholdsvis 13 og 9 etasjer skal rage høyt, høyt over eksisterende nabogårder, - henholdsvis 9 og 5 etasjer over eksisterende bebyggelse!»
2. «For naboer i Kvartal 48, og også i nærliggende kvartaler, vil sol- og utsiktsforhold bli radikalt endret. For enkelte leiligheter snakker vi om mørketid året rundt!»
3. «Når folk som har investert i ny bolig i nabogårder skal ofres så brutalt, er det naturlig tenke at det nye som kommer må veie opp for det som ofres. Det er ikke tilfelle her: Mastodontene er usjarmerende, fullstendig uten raffinement, i vektmessig ubalanse (Kgt.30) og uten arkitektonisk hensyn til etterkrigstidens gårder i nordnorske krigsherjede byer. I tillegg kommer den vanvittige høyden som fremstår fullstendig usammenhengende.»
4. «Bystyret i Narvik har enstemmig sagt 'ja' til å gå videre med planene, med noen kommentarer om mulighet for presedens for videre regulering, og erkjennelse av konsekvenser for naboer mht. sol og utsikt. Hvem er det som skal bestemme utformingen

12 (29)

NOTAT

FEIL! FANT IKKE REFERANSEKILDEN.

av Narvik sentrum? – Er det de folkevalgte, eller er det næringsinteressene? Jeg synes det er merkelig at kommunens tidligere reguleringer blir neglisjert av et enstemmig bystyre.

Tidligere vedtak sier at byggehøyden skal være maks 4 etasjer, med mulighet for 2 ekstra tilbaketrunkne etasjer. Det estetiske synes nå å være overlatt til næringsinteressene.»

5. «Før i tiden hadde vi byarkitekter som gav råd i tilfeller som dette. Nå er det fritt fram for alle med midler og kraft til å gjennomføre slike prosjekter. Vi kunne trenge et skjønnhetsråd til å vurdere materialvalg, arkitektur og estetikk. Ønsker vi et Narvik sentrum bestående av glass og stål? Saken bør legges fram i fylkeskommunen.»
6. «Utbyggerne hevder at det må være slik pga. hensyn til lønnsomhet, men det tror jeg ikke noe på. Andre oppjusteringer er utført med hensyn til estetikk, modernisering og arkitektonisk harmoni/mangfold. Lenger opp i Kongens gate har vi eksempler på det. Vi bør spørre oss selv om hva som er mest lønnsomt i det lange løp. - Hvordan ønsker vi å ha det rundt oss der vi bor?»
7. «Hvis initiativtakerne får gjennomført sitt prosjekt, blir det satt en ny standard for Narvik sentrum. Narvik vil da ta et kraftig steg tilbake i tid, til en tid der arealutnyttelse prioriteres framfor estetikk, miljø og god byggeskikk. Hvis Narvik kommer skjevt ut allerede i startfasen av en spennende byggeboom, kan vi ødelegge for de neste generasjonene. Kommunen og utbyggerne erkjenner negative konsekvenser for naboene. Det gjelder tap av sol, lys, utsikt, etc. som medfører verdiforringelse. Ansvarsforholdet når det gjelder verditap av boliger har ikke vært behandlet av utbyggerne eller kommunen. – Men verditap kan takseres, og krav om erstatning eller kompensasjon vil nok bli presentert hvis prosjektet blir gjennomført slik det er presentert i planene.»
8. «Jeg vil protestere på det kraftigste mot at initiativtakerne får videreføre dette prosjektet.»

#### Forslagstillers kommentar

1. *Merknaden tas til orientering.*
2. *Tiltaket påvirkning for omgivelsene vil bli redegjort for i plandokumentene. ,*
3. *Merknaden tas til orientering. Det gjøres oppmerksom på at tiltaket ikke er prosjektert ved varsel om oppstart, og at det vil være dialog med kulturminnemyndighetene vedr. ev. tilpasning til gjenreisningsarkitekturen.*
4. *Merknaden tas til orientering. Det er kommunestyret som vedtar planen.*
5. *Merknaden tas til orientering. Nordland Fylkeskommune er høringspart i saken.*
6. *Merknaden tas til orientering. I informasjonsmøtet ble det blant annet redegjort for at få på plass avtale med hotellkjede er det nødvendig med et minimum antall rom som ikke er mulig å løse innenfor en bygningsmasse på 6 etasjer.*
2. *Merknaden tas til orientering. Verdi på omkringliggende boliger vurderes ikke i forbindelse med reguleringsplanarbeid.*
7. *Merknaden tas til orientering.*

## 1.7 Sameiet Dronningens gate 33 – 07.12.22

1. «Sameiet Dronningens gate 33 er ikke positiv til planinitiativet slik det er prosjektert og fremstilt i dag, og vi protesterer mot planene. Som en av de berørte partene mener sameiet at disse planene, dersom de gjennomføres slik de er prosjektert, i høy grad påvirke vår eiendom, daglige liv og trivsel til det negative. Sameiet mener at dersom prosjektet tillattes videreført og oppført vil det stride med Narvik kommunes egen kommuneplan (arealdel og samfunnsdel), kulturminneplan, estetiske veileder og bestemmelser i plan- og bygningsloven.»
2. «Narvik kommune har bedt om at planarbeidet konsekvensutredes. I konsekvensutredningen skal blant annet arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet, og barn og unges oppvekstsvilkår utredes. Det skal også vurderes eventuelle avbøtende tiltak. Det faktum at planarbeidet skal konsekvensutredes viser i seg selv hvor store og vesentlige negative påvirkninger og konsekvenser bygningene kan få for miljøet, samfunnet og befolkningen i Narvik.»
3. «I arealdelen i kommuneplanene (2017-2028) til Narvik kommune fremgår det at formålet med kommuneplanens arealdel er at den skal være en «en overordnet, langsiktig strategisk rammeplan for byutvikling.», at den skal gi «forutsigbarhet» og «tydeliggjøre rammene for vern og utvikling». Arealdelen skal altså sikre en helhetlig utvikling av Narvik og skape forutberegnelighet for hvilken utvikling som kan skje, både for innbyggerne i byen og for potensielle utviklere/tiltakshavere. Det foreslåtte planinitiativet var på ingen måte forutberegnelig for oss som bor i kvartalet, hverken i størrelse eller volum.
4. «I arealdelen under punkt 5.1.2 har kommunen fremhevet at «Fortetting må skje slik at det tar hensyn til omgivelsene og stedsestetikk.» De to byggene som er prosjektert avviker sterkt fra den øvrige bebyggelsen i kvartalet og i byen. Den øvrige bebyggelsen i kvartalet er 4 etasjer høyt. De prosjekterte bygningene er 13 og 9 etasjer høye, dette er hele 9 og 5 etasjer høyere enn den øvrige bebyggelsen i kvartalet. Bygningenes utseende avviker også sterkt fra den øvrige bebyggelsen. Hva gjelder Kongens gate 28, som blir stående i mellom disse høyhusene, har tiltakshaver i planinitiativet vist til at «Bygningene som er tenkt oppført vil ramme inn denne bygningen.» og at byggene ikke blir å «konkurrere med hverandre». Denne argumentasjonen fremstår som søkt, da disse høyhusene tvert i mot vil innestenge Konges gate 28 og direkte utkonkurrere fasaden for hele Kongens gate. Fasadene i Kongens gate er gjennomgående i mur, mens fasaden på høyhusene utelukkende er i glass og metall. Det vil ikke lenger være noen sammenheng i fasadene og stedsestetikken vil bli ødelagt.»
5. «Tiltakshaver har vist til Scandic hotell i sitt planinitiativ og de mener at de prosjekterte bygningene vil oppføres i en stil lignende Scandic som har glassfasade. Til dette ønsker vi først og fremst å bemerke at Scandic er unntaket og ikke hovedregelen, noe Narvik kommune også selv bemerket under oppstartsmøtet med tiltakshaverne den 27.09.2022, jf. referatets s. 6. Videre ønsker vi å bemerke at Scandic står alene på en egen tomt og ikke vegg i vegg med lavbebyggelse inne i et etablert kvartal med leiligheter. Hotellet har ingen direkte naboer. Scandic er også smalt og avrundet i dets arkitektur, mens de prosjekterte

14 (29)

NOTAT

---

FEIL! FANT IKKE REFERANSEKILDEN.

- bygningene er enorme firkantete klosser. Fasaden på de prosjekterte bygningene og Scandic er dermed ikke lik, slik tiltakshaver mener. Scandic hotellet forstyrrer ikke stedestetikken og omgivelsene på en slik måte som de prosjekterte bygningene vil gjøre.»
6. «De prosjekterte bygningen tar på ingen måte hensyn til omgivelsene, den eksisterende bebyggelsen eller stedestetikken, noe vi mener er i strid med kommunens arealdel. Av retningslinjene til kommuneplanenes arealdel punkt 7.1 «Næringsbebyggelse» stadfestes det at «Det skal ved nyetablering og ombygging etableres nødvendig skjermsoner mot omkringliggende boligbebyggelse, ved bebyggelse, murer eller vegetasjon.» Tiltaket skal mot flere eiendommer bygges vegg i vegg med boligbebyggelse, og ellers stå svært nært den øvrige boligbebyggelse. For oss som bor i Dronningens gate 33 vil det kombinerte nærings- og leilighetsbygget stå så nært som ca. 5 meter fra vår vegg. Vi mener det ikke vil være mulig å oppfylles kravet om nødvendige skjermsoner for den øvrige bebyggelsen i kvartalet. Grunnet byggenes høyde og nærhet til øvrig bebyggelse mener vi tiltaket også vil strid mot plan- og bygningsloven § 29-4 andre ledd, da det kommer nærmere enn byggverkets halve høyde.
  7. «Både hotellet og nærings- og leilighetskomplekset må det forventes at vil skape høy grad av økt støy, innsyn og lysforurensning for den øvrige boligbebyggelsen. Støyen og innsynet vil kunne bli betydelig, særlig i sommermånedene da mennesker oppholder seg ute. Det vises til at det er prosjektert med balkonger hele veien rundt eiendommen i Kongens gate 30, en åpen høy 4. etasje med lekeplass og et potensielt uteområde på taket. Støyen fra disse områdene vil beplante seg over store deler av sentrum, og ikke bare i kvartalet. Det er også etter hva vi kan se prosjektert med balkonger fra alle rommene i hotellbygget. Støy fra hotell er erfaringsmessig høyere enn ved boliger, og det totale støypotensialet tiltaket vil kunne skape i sentrum er derfor svært stort. Scandic hotell har i motsetning ingen balkonger tilknyttet hotellrommene og det skapes derfor ikke støy til sentrum derfra.
  8. «I arealdelen under punkt 5.1.3 som gjelder barn- og unges oppvekstvilkår er det stadfestet at «Barn og unge er kommunens viktigste ressurs.» For å sikre befolkningsvekst er det viktig at kommunen klarer å holde på barn og unge som er oppvokst i byen. Under punktet fremgår det videre at «Attraktive bomiljøer er med å skape trivsel og gode oppvekstvilkår. Å tilrettelegge for en kompakt sentrumsutvikling gir ofte utfordringer med å etablere tilfredsstillende uteoppholdsarealer som har de kvaliteter som fremkommer tradisjonell oppfatning av hva som er gode uteoppholdsområder.» Narvik kommune har for tiden befolkningsnedgang. De prosjekterte bygningene i planinitiativet mener vi på ingen måte vil bidra til å et attraktivt bomiljø for barn og unge, og de prosjekterte leilighetene i det kombinerte nærings- og leilighetsbygget på 9 etasjer fremstår ikke prosjektert med tanke på barnefamilier, da det for det første ikke vil tilfredsstillere kravet til uteoppholdsareal. Det er heller ikke prosjektert noen nye grønne lunger eller naturforskjønning som kan bidra til å skape å trivsel og god folkehelse. Leilighetene fremstår videre ikke å være ment for nyutdannede tilbakeflyttere eller tilflyttere som kan tilføre byen vekst, da dagens priser på slike nye leilighetskomplekser er ekstremt høye.
  9. «Kvartalet faller inn under hensynssone H810-1 om krav om samlet regulering.» Under arealdelens punkt 13.5 fremgår det at det for forettingsområdene skal utarbeides



reguleringsplaner for hvert kvartalsområde. Det skal videre foreligge en landskapsanalyse som gjør rede for «konsekvenser for landskapsbilde og byggehøyder.» Per dags dato er hovedregelen i henhold til kommunens arealdel at «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.» Byggehøydene i planinitiativet avviker sterkt fra hovedregelen til Narvik kommune om tillatt byggehøyde på inntil 4 + 2 tilbaketrunkne etasjer. Dersom planinitiativet tillates med de prosjekterte høydene på 13 og 9 etasjer, i strid med Narvik kommunes arealdel, frykter vi for hvilke konsekvenser dette vil få for den videre utviklingen av byen.»

- 10.«I arealplanen punkt 6.1 fremgår det at «Det må satses på å skape et penere og triveligere sentrum, slik at folk ønsker å bruke tid der.» og «Kvaliteten på omgivelsene og utforming av gater, plasser og bygninger påvirker i stor grad vår opplevelse av byen og mulighetene for utfoldelse og det gode byliv. Gode møteplasser og "livet mellom husene" er grunnlaget for bykulturen.» Vi mener at disse ruvende høyhusene ikke vil bidra til å skape et penere eller triveligere sentrum, men tvert i mot påvirke opplevelsen av byen til det negative.»
- 11.«Vi mener videre at dette tiltaket ikke vil legge til rette for bo- og blilysten til de som allerede har etablert seg i byen, og at tiltaket heller ikke vil skape bolyst for tilflyttere. Ved å bygge penere og lavere bygg mener vi sentrum derimot vil utvikles til å bli et mer inspirerende og attraktivt strøk, som fremhevet i kommuneplanens samfunnsdel s. 11.»
- 12.«Kvartalet faller videre inn under hensynssone H570 Kulturminner og kulturmiljø. I kommuneplanens arealdel punkt 6.1 er det fremhevet at «Sentrum skal bygge videre på sin identitet og sitt særpreg. Kvalitet i de fysiske omgivelsene skal være et kjennetegn for Narvik. Kulturminner er et prioritert tema, og kommuneplanen inneholder en temaplan for kulturminner. Det skal legges vekt på omgivelseskvalitet også ved vekst og fortetting, høyere utnyttelse skal gi positivt bidrag til stedet, og ikke redusere de kvalitetene som finnes.» Høyhus står i direkte motstrid til Narvik sentrums identitet og særpreg, og vi mener høyhusene vil ødelegge de kvalitetene som finnes i kvartalet i dag. Dette gjelder kvaliteter som lys, sol og utsiktsforholdene til oss naboer og de som ferdes mye og jobber i området, men ikke minst de kvalitetene kvartalet tilfører det helhetlige bybilde, Narviks historie og stedsestetikken. I henhold til Narvik kommunes kulturminneplan er området en del av Brente Steders Regulering (BRS). Bebyggelsen som ønskes revet er typiske eksempler på gjenoppreisningsarkitekturen etter krigen. Sentrum er gjenoppreist etter en helhetlig plan og Narviks utviklingen etter krigen var styrt av en samlet planlegging fra første stund, med visjonen til blant annet Sverre Pedersen. Narvik har sterke røtter til krigen og etterkrigstiden, og byens arkitektur utgjør kulturminner og kulturmiljø. Bygningsvern, kulturlandskap, kulturmiljøer og krigsminner er fremhevet av Narvik kommune i arealdelen punkt 9 som viktige hensyn for å ivareta Narviks spennende historie, som er det som gjør byen attraktiv for innbyggerne og tilreisende.

I retningslinjene til kommuneplanens arealdel punkt 5.2 «Krav til utforming og estetikk» stadfestes det at «Det stilles høye krav til estetikk, utforming og materialvalg» og «Nye områder, bygninger og anlegg, samt endring av eksisterende skal utformes i samspill med 16 (29)

NOTAT

FEIL! FANT IKKE REFERANSEKILDEN.



omgivelsens karakter og form. Bebyggelsen skal ha bygningsformer, volumer og materialvalg som er tilpasset omgivelsene og det aktuelle stedets karakter.» Det nye tiltaket er på ingen måte tilpasset omgivelsene og det aktuelle stedets karakter, hva gjelder bygningsformer, volumer og materialvalg. De prosjekterte fasadene på bygningene respekterer heller ikke «det eksisterende gaterom med hensyn til rytme, skala, vinduer og fargesetting.» Vi mener derfor tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven § 29-1, da det ikke oppfyller lovens krav om visuelle kvaliteter. Bygningene som er i sentrum og i kvartalet i dag snakker med hverandre både i volum, utforming, høyde og fasader. I Konges gate er det oppført bygninger med tre etasjer med lavere sidefløyer i sidegaten. Disse sidegatene skaper luft og lys mellom Konges gate og Dronningens gate, og sikrer gode lys og solforhold inne i kvartalene. Visjonen til Sverre Pedersen om å integrere naturen i byrommet gjennom akser og utsiktlinjer, gjelder ikke bare for sentrumsområdet rundt Narvik torv, men hele Narvik sentrum. Vi reageres derfor sterkt på at tiltakshaverne ønsker å innskrenke BSR til kun å gjelde området rundt Narvik torv. De prosjekterte bygningene vil stenge for og ødelegge utsiktlinjer fra store deler av sentrum og i gatene oppover Oscarsborg. For eiendommene bak i kvartalet (Dronningens gate 29, 31 og 33) vil utsikten bli ødelagt.»

- 13.«Tiltaket må vurderes opp mot Narvik kommunes estetiske veileder. Den estetiske veilederen skal etter retningslinjene til kommuneplanens arealdel punkt 5.2 legges til grunn for saksbehandlingen og utbyggingen i Narvik. Den estetiske veilederen skal brukes til å bidra til å «Fokusere på estetisk utforming av omgivelsene.», «Bevisstgjøre om at utformingen av de fysiske omgivelsene på flere nivåer har betydning for helheten.» og «Øke trivsel, tilgjengelighet og attraktivitet for brukerne av sentrumsområdene.» Den estetiske veilederen viser også til hvilke kvaliteter som skal ivaretas ved fremtidig utvikling. Vi viser da til at «Gjeldende gatestruktur skal opprettholdes.», «Innenfor området kjennetegnet med rutenett, skal det legges vekt på å bevare eksisterende gatenett, bygningsplassering og bygningsvolumer.» og «Bevare den historiske åpenheten i Oscarsborg.» Den estetiske veilederen viser videre til at bebyggelse «må skje innenfor eksisterende bebyggelses rammer mht. skala, proporsjoner og struktur.» og at «Balkonger mot gate tillates ikke på ny bebyggelse, men franske dører kan tillates.» Tiltaket strider med alle disse kvalitetene som etter kommunes egen estetiske veileder skal ivaretas. Særlig gjelder dette eksisterende bygningsvolumer og den historiske åpenheten i Oscarsborg.»
- 14.«Narvik kommune har i samfunnsdelen til kommuneplanene på s. 33 fremhevet «God helse og livskvalitet» som et av kommunes fokusområder. I retningslinjene til kommuneplanens arealdel punkt 3.2 «Folkehelse» er det stadfestet at «Alle tiltak skal planlegges slik at god folkehelse fremmes.» Nye tiltak skal altså fremme folkehelsen ikke innvirke negativt på den. I referatet fra oppstartsmøtet med kommunen den 27.09.2022 fremhevet rådgiveren for folkehelse og miljørettet helsevern at det er «utfordringer knyttet til byggehøyden når det gjelder solforhold, skygge og utsikt for berørte naboer.» og «Solforhold og utsikt vil kunne ha innvirkning på innbyggerne i områdets psykiske helse, samt muligens påvirke verdien av boligene som får dårligere forhold. Vi er ikke i tvil om at de prosjekterte høyhusene vil innvirke negativt på den psykiske helsen til beboerne i området. Det er stadfestet at tiltaket «vil endre sol og lysforholdene for den eksisterende bebyggelsen i kvartalet planlagte

17 (29)

NOTAT

FEIL! FANT IKKE REFERANSEKILDEN.

bebyggelse tilhører», jf. referatet fra oppstartsmøtet med kommunen s. 1. Tiltaket vil også endre utsiktsforholdene. Narvik kommune har videre i samfunnsdelen fokusområdet «Bærekraftige byer og lokalsamfunn.» hvor det vises til at «Utvikling av byer og tettsteder har betydning for innbyggernes helse, hverdag, følelse av trygghet og tilhørighet, steders attraktivitet og næringsutvikling.» Som redegjort for ovenfor mener vi dette tiltaket vil ha en negativ innvirkning på innbyggernes helse, hverdag, følelse av trygghet og tilhørighet og sentrums attraktivitet.» I Narvik kommune «skal utviklingen ha minimale negative konsekvenser på det ytre miljø og folkehelsen.» For å sikre dette har må Narvik kommune samarbeide tett med de berørte innbyggerne, slik at dagens og kommende generasjoner kan oppleve god livskvalitet i sentrumsområdet.»

- 15.«Narvik kommune har videre i samfunnsdelen vist til at kommunen «skal bevare sin historie, sine kulturminner og sine kulturmiljøer. Dette skal hensyntas og vektlegges i kommuneplaner og reguleringsplaner for å sikre stedsidentitet i samfunnsutviklingen.» Dette tiltaket sikrer ikke stedsidentiteten til Narvik.
- 16.«Vi er også redd for hvilke mulige konsekvenser dette tiltaket kan få for overvannshåndteringen i området, da Oscarsborg allerede i dag er et av områdene som er sårbare med tanke på overvann. Området ligger under marin grense som kan ha forekomster av kvikkleire, og innenfor aktsomhetsområdet for jord- og flomskred. Vi er derfor redd for sikkerheten i området dersom det skal bygges nye bygninger i et slikt omfang og volum som dette tiltaket representerer.»
- 17.«Samlet sett mener vi de negative konsekvensene tiltaket medfører for oss naboer og for byen er for store til at tiltaket kan oppføres. Vi mener videre det ikke finne tilstrekkelige avbøtende tiltak som vil gjøre opp for de negative konsekvensene. Dersom tiltaket oppføres anføres det at det vil være grunnlag for erstatningskrav mot eieren av eiendommene som bebygges, da disse eiendommene i henhold til reguleringsplanen vil få en vesentlig bedre utnytting enn de andre eiendommene i området, og verdien av disse eiendommen som følge av dette vil bli betydelig forringet, jf. plan- og bygningsloven § 15-3 femte ledd.»

#### Forslagstillers kommentar

1. Merknaden tas til orientering. I kommuneplanens arealdel er det angitt at tillatt byggehøyde ikke bør overskride 6 etasjer. I nylig vedtatt samfunnsdel er det imidlertid angitt at det er ønskelig med fortetting i sentrum gjennom økt byggehøyde. Konseptet for Kongens gate 30 er endret fra 9 etasjer til 6 slik at det samsvarer med kommuneplanens arealdel.
2. Merknaden tas til orientering. Det er korrekt at planen utløser krav om konsekvensutredning. Det er også korrekt at det i en konsekvensutredning skal det redegjøres for eventuelle avbøtende tiltak.
3. Merknaden tas til orientering. Det gjøres oppmerksom på at kommuneplanens arealdel er under revisjon.
4. Merknaden tas til orientering. Det gjøres oppmerksom på at tiltak ved varsel om oppstart ikke er prosjektert, og valg av materiale ikke avklart på nåværende tidspunkt. Det vil kunne gjøres tilpasninger for å ivareta elementer fra omkringliggende bebyggelse.
5. Merknaden tas til orientering. Se for øvrig pkt. 4.

18 (29)

NOTAT

FEIL! FANT IKKE REFERANSEKILDEN.

6. Pkt. 7.10 vedr. skjermzone i kommuneplanens bestemmelser gjelder for arealformål Næringsbebyggelse. Planområdet ligger innenfor arealformålet «Sentrumsformål», og bestemmelsen er således ikke gjeldene for planområdet. Plan og bygningslovens bestemmelser ved byggegrense og avstand til nærmeste bygg gjelder der hvor ikke annet er vedtatt gjennom reguleringsplan.
7. Merknaden tas til orientering. Ettersom konseptet for Kongens gate 30 er endret vil det ikke være nødvendig å legge til rette for lek og uteoppholdsareal. I konseptet som forelå ved varsel om oppstart regulering er det kun vist balkonger på hotellets sørlige fasade. Det gjøres oppmerksom på at tiltaket er ikke prosjektert, og at konseptet kun er en mulig utforming av ny bebyggelse.
8. Konsekvenser for barn og unge vil bli redegjort for i egen utredning. Ettersom konseptet er endret legges det ikke til rette for arealer for lek i planen.
9. Det er korrekt at planområdet ligger innenfor hensynssone med krav om samlet regulert. Dette er bakgrunnen for at hele kvartalet (Kvartal 48) inngår i planavgrensningen. Planforslaget ble behandlet politisk nettopp på grunn av tiltaket høyde.
10. Merknaden tas til orientering.
11. Merknaden tas til orientering.
12. Tiltakets konsekvenser i forhold til kulturminnemiljø, sikotlinjer, byggelinjer, skala mm vil bli redegjort for. Det gjøres oppmerksom på at tiltaket ikke er prosjektert, og at elementer i nye bygninger vil kunne tilpasses eksisterende bebyggelse.
13. Merknaden tas til orientering. Estetikk og landskapspåvirkning vil bli konsekvensutredet.
14. Merknaden tas til orientering. Tiltaket vil påvirke bakenforliggende bebyggelse både med tanke på utsikt, samt sol/skygge. Planen vil redegjøre for nevnte forhold.
15. Merknaden tas til orientering.
16. Eiendommene er i dagens situasjon 100% bebygget, slik at avrenningen vil ikke øke som følge av tiltaket. Planen vil redegjøre for overvannshandtering. Planområdet ligger under marin grense, og områdestabiliteten skal redegjøres for. Det vil også bli redegjort for øvrige naturfarer.
17. Merknaden tas til orientering.

## 1.8 Sameiet Kongens gate 28 – 08.12.22

1. «Styret i Sameiet Kongens gate 28 har hatt møte, vi er enige om at siden det er bedt om en kommentar fra dere som skal rive å bygge nytt i kvartal 48. Her mener vi det er viktig at dere under hele rive/byggeperioden sørger for fri ferdsel, samt vedlikehold i felles bakgård.»

### Forslagstillers kommentar

1. Merknaden tas til orientering. Forholdet redegjøres for i forbindelse med byggesaken.

## 1.9 Aud Janne Næss – 08.12.22

1. «Som eier av boligseksjon i Kongens gt 28, er vi svært bekymret over det radikale inngripende i kvartalet. Vi venter på nabovarselet.»

### Forslagstillers kommentar

1. *Merknaden tas til orientering*

## 1.10 Norun Lech-Hanssen – 08.12.22

1. «Jeg inngir med dette merknad til planinitiativet for Kongens gate 26 og 30, og Dronningens gate 27. Som en av mange berørte parter ønsker jeg å vise motstand til utbygging av det nye kvartalet. Jeg mener nybyggene vil bryte med eksisterende bebyggelse i sentrum og bidra negativt til videre byutvikling. For nærliggende eiendommer vil konsekvensene av det nye kvartalet bety verdiforringelse i form av tapt utsikt, sol og lysinnslipp.»
2. «De planlagte bygningene er 13 og 9 etasjer høye, altså 9 og 5 etasjer høyere enn den øvrige bebyggelsen i kvartalet. Dette strider sterkt med hovedregelen til Narvik kommune om tillatt byggehøyde på inntil 4+2 tilbaketrukne etasjer. I retningslinjene til kommuneplanens arealdel punkt 5.2 “Krav til utforming og estetikk” står det at “Nye områder, bygninger og anlegg, samt endring av eksisterende skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter og form. Bebyggelsen skal ha bygningsformer, volumer og materialvalg som er tilpasset omgivelsene og det aktuelle stedets karakter”. Det skal stilles høye krav til estetikk, utforming og materialvalg. De høye bygningene som er prosjektert, består av metall og glass og vil ruve høyt over eksisterende murbygninger i sentrum. Dersom kommunen velger å godkjenne disse planene vil de gå imot sine egne retningslinjer. Etter min mening vil dette være en trist og sannsynligvis irreversibel utvikling for byen.
3. «Kommunen og utbygger har erkjent at nybyggene vil gi negative konsekvenser for naboene. Flere vil miste utsikt, sol og lysinnslipp til boligene sine. Dette er konsekvenser som vil medføre verdiforringelse av eiendommene. Nybyggene vil derimot få en vesentlig bedre utnyttning enn de andre eiendommene i området, noe som gir grunnlag for erstatning fra utbygger, jf. plan- og bygningsloven § 15-3.»

### Forslagstillers kommentar

1. *Merknaden tas til orientering.*
2. *Saken har vært til politisk forhåndsuttalelse med bakgrunn i tiltakets høyde. Kommunestyret vedtok at planinitiativet kunne videreføres og planarbeid igangsettes. Konseptet for Kongens gate 30 er endret og tatt ned fra 9 etasjer til 6. Det gjøres oppmerksom på at tiltaket ikke er prosjektert.*
3. *Merknaden tas til orientering.*

20 (29)

NOTAT

FEIL! FANT IKKE REFERANSEKILDEN.

### 1.11 Erim Berg – 08.12.22

1. «Vi bor i Dronningens gate 25, 4. etasje. Leiligheten vår vil bli påvirket av dette hotellet på den mest negative måten. Vi skal miste solen, utsikten og mye mer. Det er rart at en 13-etasjers bygning er tillatt. Da vi kjøpte huset vårt, var det ingen slik tillatelse. Kommunen og byggefirmaet har ansvaret for alt vi mister.»

#### Forslagstillers kommentar

1. *Merknaden tas til orientering. Byggenes påvirkning på omgivelsene vil bli belyst i saksdokumentene.*

### 1.12 Kine Marie Johannessen – 08.12.22

1. «Jeg er en av beboerne i dronningensgate33. Jeg er i dag i full panikk over byggeprosjektet som ønskes i Kongens gate 30 samt Kongens gate 26. Grunnen for panikk er grunnet redselen for hvor store grader dette vil påvirke alle nabobeboerne. Jeg ser bare negative utfall av byggeplanene. Hvordan vil dette påvirke estetikk? Psykisk helse? Utsikt? Sol/skygge? Økonomi for nære beboere? Støy? Psykisk helse? Og igjen Psykisk helse? For beboerne i Narvik kommune ser jeg ingen positiv innvirkning på noen måte men bare negative. Det blir plassert 2 enorme bygg midt i sentrum som ikke bare skjerner all utsikt for nære beboere men for hele gate 1 fra byggene m/ retning rådhuset, utover mot Ankenes. Er det virkelig lovt å bygge så høye bygg som skjerner naboene så mye at vi vil oppleve bare 1 time sol om dagen på sommeren? Å skal vi som bor direkte over nybyggene virkelig måtte bruke persienner 24/7 fordi vi ikke ønsker å bli sett direkte på til en hver eneste dag? Det ødelegger dagene mine å stresse så mye over at disse byggene også blir å ødelegge hverdagene mine fremover hvis disse byggene blir gjennomført.»

#### Forslagstillers kommentar

1. *Merknaden tas til orientering. Tiltaket påvirkning for omgivelsene vil bli redegjort for i plandokumentene. Det redegjøres ikke for psykiske helse eller økonomiske forhold for naboer.*

### 1.13 Lill-Heidi Paulsen – 08.12.22

1. «Som beboer i Dronningens gt 31, har jeg sett på planene og skissene. Dette protesterer jeg kraftig på. Det medfører at vi mister sola nesten hele dagen, det forringe vår bokvalitet det gjør at vi blir sittende i mørke Ikke minst, det medfører at berørte eiendommer vil få verditap og totalt tap av utsikt.»

#### Forslagstillers kommentar

1. Merknaden tas til orientering. Byggets påvirkning på omgivelsene vil bli redegjort for i saksdokumentene.

#### 1.14 Lene Alteren

1. «Som en av de berørte partene inngis det merknader til planinitiativet. Merknaden er gitt innen fristen 08.12.2022. Som en av de berørte partene mener jeg at disse planene, dersom de gjennomføres slik de er prosjektert, i høy grad påvirker vår eiendom og vår trivsel negativt. Dersom prosjektet tillattes videreført og oppført mener jeg det vil stride med Narvik kommunes egen kommuneplan (arealdel og samfunnsdel), kulturminneplan, estetiske veileder og bestemmelser i plan- og bygningsloven.

I arealdelen i kommuneplanene (2017-2028) til Narvik kommune fremgår det at formålet med kommuneplanens arealdel er at den skal være en «en overordnet, langsiktig strategisk rammeplan for byutvikling.», at den skal gi «forutsigbarhet» og «tydeliggjøre rammene for vern og utvikling». Det foreslåtte planinitiativet har vært vanskelig å forutse.

2. «I arealdelen under punkt 5.1.2 har kommunen fremhevet at «Fortetting må skje slik at det tar hensyn til omgivelsene og stedsestetikk.» De to byggene som er prosjektert avviker sterkt fra den øvrige bebyggelsen i kvartalet og i byen. Den øvrige bebyggelsen i kvartalet er 4 etasjer høyt. De prosjekterte bygningene er 13 og 9 etasjer høye, dette er hele 9 og 5 etasjer høyere enn den øvrige bebyggelsen i kvartalet. Bygningenes utseende avviker også sterkt fra den øvrige bebyggelsen.
3. «Under kommenteres Tiltaket Kombinert nærings- og boligbygg i Kongens gate 30 og Tiltaket Kongens gate 26 og Dronningens gate 27 - hotell- og næringsbygg med inntil 13 etasjer særskilt.

##### **Tiltaket Kombinert nærings- og boligbygg i Kongens gate 30**

##### Bevaringsverdig bystruktur/ Arkitektonisk og estetisk utforming

Utbygger ønsker å utnytte hele tomten til et bygg som i sin helhet blir 9 etasjer i sin fulle bredde og dybde. I dag er tomten benyttet til en bygningsmasse der ca halvparten av arealet (som ligger mot økonomigaten/bakgården) består av et lavbygg og resten av arealet mot Kongens gate er utnyttet til en byggehøyde på ca 4 etasjer.

De øvrige nærmeste byggene i samme område har tilsvarende arkitektoniske utforming. Dette gir en fin helhet og det gir et lyst og luftig preg. Dette er nok gjennomtenkt da byggene ble reist etter krigen, - og denne arkitektoniske utformingen må ivaretas. Området har Nasjonal interesse som gjenreisnings bebyggelse under Brente steders regulering (BSR).

Foreslåtte bygg bryter totalt med dagens arkitektoniske og estetiske utforming i kvartalet/området.

Det harmonerer ikke med tilstøtende bygninger. Byplanen av Sverre Pedersen og etter regulering av BSR (Brente steders regulering) er en helhetlig og sannsynligvis nøye gjennomtenkt plan. En kan ikke rive ut og endre deler av området uten å ødelegge hele området.»

4. «Endring av sol- og lys- forhold

Vi driver konsulentvirksomhet i nærmeste bygg, og er opptatt av et godt arbeidsmiljø, - både fysisk og psykisk. Flere av våre kontorer har vindu mot Økonomigaten og dermed foreslåtte bygg. I dag slipper lyset inn på en fin måte.

En bygning på 9 etasjer 4-5 meter fra våre vinduer vil hindre lysinnslipp i våre kontorlokaler. Dette er en forringelse av våre arbeidsforhold. Dagslys inn på arbeidsplassene våre er viktig.

22 (29)

NOTAT

---

FEIL! FANT IKKE REFERANSEKILDEN.

Fra utbygger heter det: «Den foreslåtte åpne etasjen med en åpning på 5-6 meter gir en tilfredsstillende løsning. Den vil både gi et uterom for brukere av bygningen, men også åpne opp byrommet for omkringliggende bygninger.»

På den lave delen av bygget som er nærmest oss i dag, er der ingen vinduer. Dette gir null innsyn. Og slik bør det være med tanke på hvor nært hverandre byggene er plassert. En åpen 4. etasje medfører først og fremst at vi vil få et uteareal rett ovenfor oss. Dette vil gi mere støy og innsyn. Tiltaket Kombinert nærings- og boligbygg vil virke voldsomt, og gjøre at området føles lukket og smug preget.»

5. «Barn og unges oppvekstmiljø»

I kommunens arealdel under punkt 5.1.3 som gjelder barn- og unges oppvekstsvilkår står det at «Barn og unge er kommunens viktigste ressurs.» For å sikre befolkningsvekst er det viktig at kommunen klarer å holde på barn og unge som er oppvokst i byen. Under punktet fremgår det videre at «Attraktive bomiljøer er med på å skape trivsel og gode oppvekstsvilkår.

Tilrettelegging for en kompakt sentrumsutvikling gir ofte utfordringer med å etablere tilfredsstillende uteoppholdsarealer som har de kvaliteter som fremkommer i tradisjonell oppfatning av hva som er gode uteoppholdsområder.»

Narvik kommune har for tiden befolkningsnedgang. Den prosjekterte bygningen i planinitiativet vil etter min mening ikke bidra til et attraktivt bomiljø for barn og unge. De prosjekterte leilighetene i det kombinerte nærings- og leilighetsbygget på 9 etasjer fremstår ikke prosjektert med tanke på barnefamilier. I bl.a. Tromsø er det nylig ferdigstilt et areal med småhus, der det er tilrettelagt med lekeplasser, en liten akebakke, turstier osv. som en del av bomiljøet. Disse småhusene ble «revet vekk» av barnefamilier.»

6. «Bygge- og anleggs-støy»

Et bygg med foreslåtte dimensjoner vil medføre byggeaktivitet 4-5 meter fra våre vinduer og vegger over en lang periode. Vi driver konsulentvirksomhet og vår yrkesutøvelse er sensitiv for støy. Av retningslinjene til kommuneplanenes arealdel punkt 7.1 «Næringsbebyggelse» stadfestes det at «Det skal ved nyetablering og ombygging etableres nødvendig skjermsoner mot omkringliggende boligbebyggelse, ved bebyggelse, murer eller vegetasjon.»

Jeg mener det ikke vil være mulig å oppfylle kravet om nødvendige skjermsoner. Grunnet byggets høyde og nærhet til nabogrense og øvrige bebyggelse mener jeg tiltaket også vil stride mot plan- og bygningsloven § 29-4 andre ledd.»

7. «Endring i trafikkbildet»

Tiltaket vil, som nevnt i Planinitiativet, gi økt trafikk i Økonomigata og Parkbakken. Økt trafikk i en trang Økonomigate og en tilknyttet tverrforbindelsen mellom Kongensgt og Dr.gt.

(Parkbakken) er uheldig både kapasitetsmessig og ut fra at det kan oppstå trafikkfarlige situasjoner. I tillegg kan det skapes ytterligere uønskede trafikksituasjoner ved økt trafikk mellom Parkbakken/E6, og Parkbakken/Dronningensgt.»

8. «Parkeringsforhold»

Det er allerede press på parkeringsplasser i området. Det er viktig å ikke legge ytterligere press på parkeringsplasser. Dette både for å ivareta parkering for beboere som allerede er bosatt i området, samt arbeidstakere som bor utenfor sentrum og allerede jobber i området.

Parkeringsplassen i Verkstedbakken er høyt belastet. Det er til tider trangt om plassene her.»

9. «Tiltaket Kongens gate 26 og Dronningens gate 27 - hotell- og næringsbygg med inntil 13 etasjer.



I Kongens gate 26 og Dronningens gate 27 er det ønskelig å legge til rette for hotell- og næringsbygg med inntil 13 etasjer.

Endring av sol- og lys- forhold

I dag har vi sol og lys-innslipp fra sør gjennom deler av dagen. Et høyt bygg slik det er foreslått vil kaste lange skygger, og forringe sol og lysforholdene for oss.»

10. «Parkeringsforhold

Det er allerede press på parkeringsplasser i området. Det er viktig å ikke legge ytterligere press på parkeringsplasser. Dette både for å ivareta parkering for beboere som allerede er bosatt i området, og arbeidstakere som bor utenfor sentrum og allerede jobber i området.

Parkeringsplassen i Verkstedbakken er høyt belastet. Det er til tider trangt om plassene her.

Parkering for hotellgjester her vi fort kunne fortrenge lokalbefolkningen.

11. «Endring i trafikkbildet

Tiltaket vil, som nevnt i Planinitiativet, gi økt trafikk i Økonomigata og Parkbakken. Økt trafikk i en trang Økonomigate og en tilknyttet tverrforbindelsen mellom Kongensgt og Dr.gt.

(Parkbakken) er uheldig både kapasitetsmessig og ut fra at det kan oppstå trafikkfarlige situasjoner. I tillegg kan det skapes ytterligere uønskede trafikksituasjoner ved økt trafikk mellom Parkbakken/E6, og Parkbakken/Dronningensgt.»

12. «Bygge- og anleggs-støy

Av retningslinjene til kommuneplanenes arealdel punkt 7.1 «Næringsbebyggelse» stadfestes det at «Det skal ved nyetablering og ombygging etableres nødvendig skjermsoner mot omkringliggende boligbebyggelse, ved bebyggelse, murer eller vegetasjon.» Jeg mener det ikke vil være mulig å oppfylle kravet om nødvendige skjermsoner for den øvrige bebyggelsen i kvartalet. Grunnet hotellets høyde og nærhet til nabogrense og øvrige bebyggelse mener jeg tiltaket også vil stride mot plan- og bygningsloven § 29-4 andre ledd.»

13. «Støy etter etablering

Etablering av et hotell med foreslåtte dimensjoner vil mye sannsynlig medføre støy inn mot bakgård der beboere i dag har sine verandaer og oppholdssteder, og andre har sin arbeidsplass. Er dette rette området for et stort hotell?».

Forslagstillers kommentar

1. *Merknaden tas til orientering. Det gjøres oppmerksom på at det iht. nylig vedtatt samfunnsdel skal tillates høyere utnyttelse i sentrum gjennom økt byggehøyde. Kommunestyret har gjennom politisk forhåndsuttalelse vedtatt av planinitiativet kan videreføres med angitte høyder og planarbeid igangsettes.*
2. *Høyde for Kongens gate 30 er redusert fra 9 etasjer til 6 etasjer. Planen redegjør for landskapsmessige konsekvenser, samt estetikk.*
3. *Merknaden tas til orientering. Det gjøres oppmerksom på at iht. KPA vil det kunne føres opp bygningsmasse på hele eiendommen i seks etasjer.*
4. *Merknaden tas til orientering.. Byggegrense mot bakenforliggende bebyggelse avklares i planprosessen. Etersom konseptet for Kongens gate 30 er endret er det ikke aktuelt å legge til rette for lek og uteopphold på åpen fjerde etasje.*
5. *Konseptet er endret og boliger er tatt ut av prosjektet.*

24 (29)

NOTAT

FEIL! FANT IKKE REFERANSEKILDEN.



6. *Pkt. 7.10 ved skjermsonen i kommuneplanens bestemmelser gjelder for arealformål Næringsbebyggelse. Planområdet ligger innenfor arealformålet «Sentrumsformål», og bestemmelsen er således ikke gjeldende for planområdet. Plan- og bygningslovens bestemmelser vedr. avstand til nærliggende bebyggelse gjelder dersom ikke annet er angitt i reguleringsplan.*
7. *Planen redegjør for endring i trafikk, samt ev. behov for avbøtende tiltak.*
8. *Planen legger til rette for parkering innenfor planområdet for Kongens gate 30. Eksisterende næringsarealer og leiligheter i Kongens gate 30 i dagens situasjon benytter kommunale parkeringsplasser, slik at etablering av parkeringsplasser innenfor planområdet vil bedre dagens parkeringssituasjon.*
9. *Merknaden tas til orientering. Tiltaket påvirkning for omgivelsene vil bli redegjort for i plandokumentene.*
10. *Det vil bli tilrettelagt for parkering i 2 parkeringsetasjer. Det gjøres oppmerksom på at Enter Hotell i dagens situasjon ikke har parkering på egen tomt hverken for ansatte eller hotellgjester. Etablering av parkeringsplasser på egen tomt vil dermed bidra til å frigjøre offentlige parkeringsplasser og bedre dagens parkeringssituasjon.*
11. *Se pkt. 7.*
12. *Se pkt. 6.*
13. *Hotellet vil ikke ha noen funksjoner mot bakgård, hverken innkjøring til parkering eller varelevanser. I foreliggende konsept er det heller ikke planlagt balkonger mot bakgård. Med dette som bakgrunn forventes ikke hotellet å bidra til økt støy i bakgård.*

### 1.15 Flere naboer

Likelydende merknad er mottatt fra Øyvind Løvmo, Tove Hansen, Tony Are Andersen, Sylvi Bergvik, Stig Ørnes, Reidun Stovik, Laila Strand, Karstein Blomlie, Kari Gerum Hartander, Kai Sjønnischen, Idrun Nilsen, Harald Laberg, Hanne og Tore Schjelderup, Åsa Andersson, Everth Andreassen, Brita Haugen, Bernt-Erik Ingebrigtsen, Arnt Kristensen, Anne-Grethe Pettersen, Anne Pernille Solli, Andreas Tverli, Trygve Hansen, Tordis Ramvik, Marit Pedersen, Kurt Frostad, Marianne Hedberg, Arne Paulsen og Anna Marie Eide. Merknadene behandles samlet i det følgende.

1. «Som en av de berørte partene inngis det merknader til planinitiativet. Merknaden er inngitt rettidig innen fristen 08.12.2022. Jeg er ikke positiv til planinitiativet slik det er prosjektert og fremstilt i dag, og jeg protesterer mot planene. Som en av de nærmeste naboene i kvartalet vil disse planene, dersom de gjennomføres slik de er prosjektert, i høy grad påvirke vår eiendom, daglige liv og trivsel til det negative.
2. «Jeg mener at dersom prosjektet tillattes videreført og oppført vil det stride med Narvik kommunes egen kommuneplan (arealdel og samfunnsdel), kulturminneplan, estetiske veileder og bestemmelser i plan- og bygningsloven.  
Det faktum at planarbeidet skal konsekvensutredes viser i seg selv hvor store og vesentlige negative påvirkninger og konsekvenser bygningene kan få for miljøet, samfunnet og befolkningen i Narvik. Jeg mener de negative konsekvensene tiltaket medfører for oss naboer og for byen er for store til at tiltaket kan oppføres. Jeg mener videre det ikke finnes tilstrekkelige avbøtende tiltak som vil gjøre opp for de negative konsekvensene.»

25 (29)

NOTAT

FEIL! FANT IKKE REFERANSEKILDEN.

### Forslagstillers kommentar

1. *Merknaden tas til orientering. Underveis i planarbeidet er boliger tatt ut av planen og Kongens gate 30 er redusert fra 9 etasjer til 6 etasjer. Det skal ikke tilrettelegges for arealer for lek eller uteopphold. Konsekvenser for naboer vil dermed bli mindre enn for opprinnelig konsept Byggenes påvirkning på omgivelsene vil bli redegjort for.*
2. *Merknaden tas til orientering. Tiltaket er som nevnt i strid med kommuneplanen, og det utarbeides dermed en konsekvensutredning. I tillegg foreligger der en politisk prinsipputtalelse som gir aksept for å starte opp planarbeidet.*

### **1.16 Lisa Hjelmfoss og Geir Ingebrigtsen**

1. «Vi, beboere i kvartal 48, protesterer på det sterkeste mot planen. Vi syns ikke det er en god idé å innføre høyhusbebyggelse i nedre del av Kongens gate. Det er et forslag som på ingen måte tar hensyn til Narviks tidligere historie og tidligere vedtak om byutvikling. Narvik er en hyggelig småby med ganske ensartet bebyggelse som er tilpasset tidligere (by)arkitekters visjon om at det skal være en trivelig by å bo i. Når du beveger deg rundt i byen skal du kunne få følelsen av at vi er nettopp i en hyggelig småby med lett adgang til en fantastisk natur med både fjord og fjell. Narviks utvikling, fra en klynge med hus i Narvikbukta til en by, har vært styrt av planlegging fra første stund. Først gjennom major M.Widerøes plan fra 1899, videre gjennom Sverre Pedersens plan fra 1926, og så Brente Steders Regulering (BSR) i 1941. Kvartal 48 er en del av gjenreisningsbebyggelsen sør for Torvet. Byens hovedgate, Kongens gate, var ensidig bebygd sør for Torvet. Dette var helt i tråd med planer både fra Widerøes og S.Pedersens vyer om å integrere naturen i byrommet gjennom akser og utsiktlinjer. En viktig del av byens sjel er, og har vært, utsikten fra Oskarsborg mot fjellene i syd og vest, mot havna og mot Framnes. At det i nyere tid har kommet et høyt hotell på andre siden av veien, forstyrrer egentlig ikke de opprinnelige visjonene, siden det er et enkeltstående bygg med en helt unik arkitektur. Naturen ses godt fra alle sider og det er ingen som i stor grad har fått endret sine lys- og solforhold på grunn av dette bygget. Men at det nå vurderes å snu «opp ned» på et helt kvartal og stenge inne flere bygg slik at de ikke bare mister utsikt, men også både sol og lysinnslipp – det kan vi faktisk ikke godta. Dette gjelder spesielt Dronningens gate 29, 31 og 33. (også Dr.gt 28, 30 og 32 i tillegg til Dr.gt 35, K.gt 32, Dr.gt 25).»
2. «Narvik Kommune har en Planbeskrivelse - Kommuneplanens arealdel 2017 -2028 som er kommunens plan over hvordan det ønskes at byen Narvik skal være. Bygging av høyhus i kvartal 48 strider imot det meste som er skrevet her under punkt 6 – By- og tettstedsutvikling, 6.1 Narvik Sentrum. Jeg siterer *med kursiv* enkelte setninger fra dette dokumentet og kommer med våre betraktninger etter sitatene.  
«Narvik sentrum skal videreutvikles til å bli en viktig møteplass og et naturlig tyngdepunkt, både kommunalt og regionalt»  
Da synes vi det vil være naturlig å se på å utvikle området rundt Demag ytterligere. Der har vi allerede busstasjon. Der fins det ledig areal å bygge på. Det er mulig å bygge i høyden uten å redusere kvaliteten på eksisterende bygg/boliger som ligger i bakkant. Trafikken til og fra et hotell vil håndteres mye enklere her enn i boligata Dronningens gate.  
«For å styrke sentrum må det bli tettere og mer sammenhengende. Det må satses på å skape 26 (29)

NOTAT

---

FEIL! FANT IKKE REFERANSEKILDEN.

*et penere og triveligere sentrum, slik at folk ønsker å bruke tid der»*

Vi har ingenting i mot at det fortettes i sentrum. Men blokker på 9 og 13 etasjer hører ikke hjemme i Narvik sentrum. Ny bebyggelse må være innenfor dagens tillatte byggehøyde på inntil fire etasjer, med mulighet for 2 tilbaketrunkne etasjer. Men visjonen med å beholde utsikten i det åpne rom må ikke glemmes.

*«Gode møteplasser og «livet mellom husene» er grunnlaget for bykulturen».*

Dronningens gate 29, 31 og 33 samt Kongens gate 28 er veldrevne sameier som har en felles, pent oppusset bakgård som nettopp kan brukes som en god møteplass. I dag er det en lys og trivelig gårds plass der det pyntes med pene blomster i sommerhalvåret. Dersom de nye bygningene kommer som planlagt vil sola ALDRI nå ned til bakken.

*«Sentrum skal bygge videre på sin identitet og sitt særpreg»*

Narvik sentrum har en helt spesiell arkitektur som er Narviks signatur og særpreg. Nye høyblokker i Kongens gate vil rasere/utradere dette særpreget.

*«Det skal legges vekt på omgivelses kvalitet også ved vekst og fortetting. Høyere utnyttelse skal gi positivt bidrag til stedet, og ikke redusere de kvalitetene som fins»*

Sol, lys og utsikt er kvalitetene beboerne i kvartal 48 i dag har i ulik grad. Men ved ei utbygging som skissert vil ALLE få kraftig redusert kvalitet på sine leiligheter. At lyset kommer inn i leiligheta der vi bor er viktig. Det er viktig også for vår psykiske helse. Her bør det flest pensjonister. Noen av dem kommer seg ikke så mye ut – da er lyset som kommer inn i leiligheta viktig. At det er mulig å gå ut på verandaen og få litt sol og D-vitaminer på kroppen er spesielt viktig for de eldre av oss. Selve utsikten er ikke så viktig, men når den reduseres så mye at noen leiligheter nesten ikke ser himmelen – og i hvert fall ikke sola, da snakker vi om betydelig redusert kvalitet.

*«De samlede tiltakene for bolig, næring, transport, sosial infrastruktur og teknisk infrastruktur bidrar til å nå målene mot en god og fremtidsrettet byutvikling»*

En god og fremtidsrettet byutvikling avhenger også av Bolyst! Det skisserte forslaget om å bygge høyhus og legge flere kvartaler i skygge vil i alle fall ikke bidra til bolyst i denne delen av byen.»

#### Forslagstillers kommentar

1. *Merknaden tas til orientering. Det henvises til konsekvensutredning for teamet landskap. Hvordan bygget påvirker omgivelsene er belyst i saken og fremgår av plandokumentene.*
2. *Merknaden tas til orientering. Tiltakets påvirkning på omgivelsen er belyst i plandokumentene og utredningene. Det er utarbeidet sol/skygge analyser som viser hvordan sol og skygge forholdene blir som følge av tiltaket.*

#### **1.17 Stig Nerdal – 08.12.22**

1. “Denne innsigelsen/bekymring kommer fra «Seksjon 2 i Sameiet Dronningensgt. 33» (Gnr.40 bnr.235). Seksjonen har to etasjer og disponeres av konsulentselskapet Transportutvikling AS. Seksjonen ligger i krysset Økonomigata og Parkbakken, med vinduer 4-5 meter fra en planlagt 9 etasjers bygning med «lukket fasade» opp til 4. etg. Hvordan forfatter av Planinitiativet kan mene at en åpen 4. etasje (som også skal benyttes som publikumsområde), kan gi oss «en reell

27 (29)

NOTAT

FEIL! FANT IKKE REFERANSEKILDEN.

opplevelse av mer lys-innslipp» er uforståelig, -når «åpningen» er 2. etasjer høyere enn nevnte seksjon.»

2. «I planinitiativet heter det også at det er «god avstand opp til neste bygningsrekke i øst (Håreksgate)». Her ser man ut til å ha unnlatt å nevne den nærmeste bebyggelsen mot øst, ligger i Dronningensgt.33. Når man i tillegg foreslår et nærliggende 13 etasjers hotell, mot sør/vest, forverres situasjonen ytterligere. Spesielt når vi har forholdt oss til en god gjeldene der- «i hovedsak 4. etg.» legger til grunn.»
3. «Tiltakene vil, som nevnt i Planinitiativet, gi økt trafikk i Økonomigata og Parkbakken. Økt trafikk i en trang Økonomigate og en tilknyttet tverrforbindelsen mellom Kongensgt og Dr.gt. (Parkbakken) er uheldig både kapasitetsmessig og ut fra at det kan oppstå trafikkfarlige situasjoner. I tillegg kan det skapes ytterligere uønskede trafikksituasjoner ved økt trafikk mellom Parkbakken/E6, og Parkbakken/Dronningensgt.»
4. «Vi driver et konsulentfirma, er vårt arbeid sensitivt for støy og innsyn. Vi vil også ha løpende kundemøter i rom som ligger 4-5 meter fra byggeprosjektet. Støy og innsyn fra byggeplassen, både ved tilrettelegging/riving og i byggefasen vil skape svært ugunstige arbeidsforhold for oss. Lokal støy vil medføre at vi må leie lokaler andre steder for å kunne gjennomføre vårt arbeid. I tillegg prosjekteres det med balkonger hele veien rundt eiendommen i Kongens gate 30, en åpen høy 4. etasje med lekeplass og et uteområde på taket. Støyen fra disse områdene vil beplante seg over store deler av sentrum, og ikke bare i kvartalet.
5. «Forfatteren av Planinitiativet strekker også sitt kompetansenivå langt når det foretas samfunnsøkonomiske analyser, der det konkluderes med at «Uten en slik realisering taper kommunen konkurransekraft og hele regionen svekkes». Det blir også vel mye Møllers tran når man mener at bygningene er i en «stil som passer til omgivelser» og at man «forsterker identitet ved bygge i høyden». Det er hverken «stil» eller «identitet» når eldre lav-etasjers bygninger innringes av nye høye bygg. At ett bygg, Scandic, tidligere er bygget med 16 etasjer nedenfor bebyggelsen, - er heller ikke et argument for at man ved ytterligere høybygg «komplementerer en godtatt praksis».
6. «Narvik har i tillegg parkeringsutfordringer i sentrum, noe bl.a. vi som næringsdrivende opplever daglig. Situasjonen blir neppe bedre for eksisterende bedrifter og beboere etter et slikt tiltak. Situasjonen vil heller ikke oppleves god for det som måtte komme av nye hotellgjester, beboere, arbeidstakere, hotellgjester, servicepersonell, sjåførere for varebiler osv.»
7. «Området er også innenfor en hensynssone for bevaring av kulturmiljø, noe som tilsier at enhver god ide som måtte dukke opp, ikke kan forvente å bli realisert. I Planinitiativet ser det ut som at man skal hensynta Brente Steders regulering ved at man «bevarer» bygninger utenfor planområdet og river bygninger innenfor BRS for å «forskjønne Narvik». I klartekst betyr dette at man ønsker å redusere den hensynssonen som er etablert for å bevare et viktig kulturmiljø. Vi vil på det sterkeste anbefale at begge de foreslåtte tiltakene ikke blir gjennomført, og at man heller «forskjønner Narvik» ved å utvise kreativitet innenfor gjeldende reguleringsrammer.»

#### Forslagstillers kommentar

1. *Merknaden tas til orientering. Det vurderes at en åpen etasje vil kunne gi mere lysinnslipp mot bakenforliggende bebyggelse enn et bygg uten åpen mellometasje. Det gjøres oppmerksom på at lysinnslipp også vil kunne påvirkes av et seksetasjes bygg iht. KPA.*
2. *Merknaden tas til orientering.*
3. *Planen redegjør for endring i trafikk. Trafikkrapporten konkluderer med at det ikke er behov for avbøtende tiltak. , samt ev. behov for avbøtende tiltak.*
4. *Merknaden tas til orientering. Støyforholdene for ny planlagt bebyggelse vil bli redegjort for..*

28 (29)

NOTAT

FEIL! FANT IKKE REFERANSEKILDEN.

5. Det vil gjøres en vurdering av hvordan tiltaket påvirker omgivelsene og bybildet.
6. *Planen legger til rette for parkering på egen eiendom som er en forbedring iht. dagens situasjon hvor ansatte, kunder, beboere, hotellgjester osv. er henvist til å benytte kommunale parkeringsplasser.*
7. *Merknaden tas til orientering.*

### **1.18 Jan-Børre Dybwad – 16.02.23**

1. «Kan ikke se hvorfor kommunen skal avvike eksisterende byggelov og tilhørende kotehøyde. Dette ødelegger byens uteseende og innbyggerne på store deler av bydelen Oscarsborgs bokvalitet i sin helhet. Det er uforståelig at Narvik må tillate bebyggelse i slike høyder som prosjektet søker om. Her bør kommunen tenke seg grundig om i forhold til hvilken utvikling av sentrum og sentrale deler av byen man ønsker. Dette hadde vært forståelig om vi snakket om en betydelig større by enn Narvik og med vekstestimer. 6 etasjer som er dagens kotehøyde gir beboere i bakenforliggende gater en naturlig utsikt over byen og ikke minst en følelse av "luft". Hvis dette skulle godtas ville tusenvis av Narvik beboere føle seg innestengt og med tilhørende tap av livskvalitet. At Narvik har akseptert Scandic hotellet er naturlig mtp sitt karakteristiske uteseende, samt at det er plassert lengre frem i Narvik tomta og gir ikke følelse av innestengthet. Det er langt fra å akseptere at resten av gate 1 og 2 skal bygge i disse høydenivående. Håper kommunen tenker seg grundig om og forholder seg til dagens nivåer som reguleringsplanen gir rom for.»

#### Forslagstillers kommentar

1. *Merknaden tas til orientering. Hvordan tiltaket påvirker omgivelsene vil bli redegjort for i plandokumentene. Det er sett på siktforhold og sol/skygge forhold.*