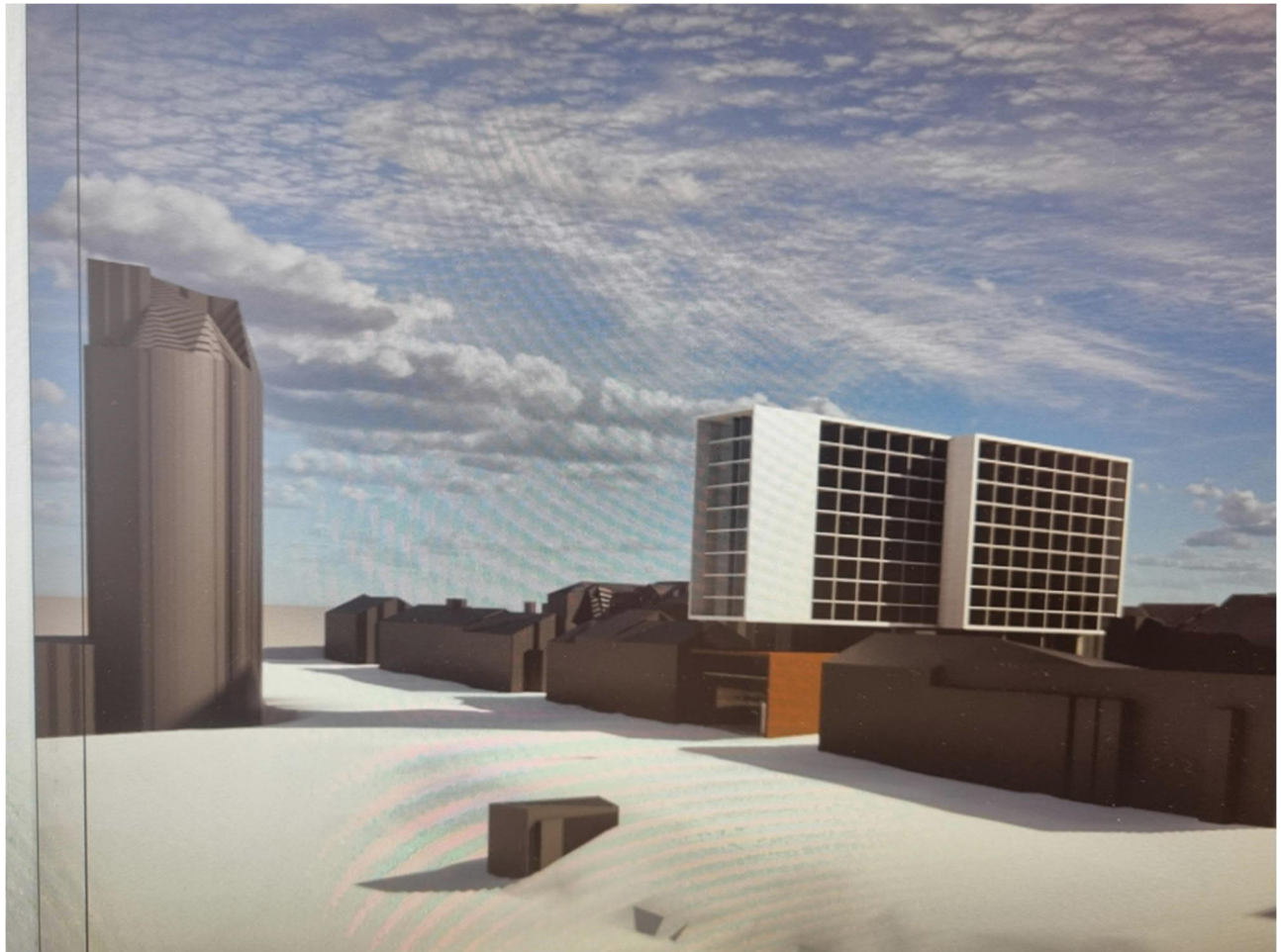

PLANINITIATIV

Forslag til detaljreguleringsplan for Kongens gate 26 og 30 og Dronningens gate 27



Kunde: Dronningen gate 27 Narvik AS, org nr. 828 141 732
Kongens gate 30 Narvik AS, org nr. 928 141 578

Prosjekt: T1 og T2

Prosjektnummer: 10229450

Rev.: 00

Dato
30.08.2022

Innholdsfortegnelse

1	Innledning	3
2	Formålet med planen	3
3	Planområdet og virkninger	4
3.1	Forslag til plangrense	6
4	Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	7
4.1	Utbyggingsvolum og byggehøyder	9
4.2	Funksjonell og miljømessig kvalitet	9
5	Tiltakets virkning på, og tilpasning til omgivelser	10
6	Forholdet til andre planer	11
7	Medvirkningsprosesser / interessekonflikter	15
8	Temaer som skal avklares i planbeskrivelsen	16
9	Ivaretagelse av samfunnssikkerhet	17
10	Vurdering etter forskrift om konsekvensutredning	17

1 Innledning

I henhold til Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven (FOR-2017-12-08-1950), skal private forslagsstillere sende et planinitiativ til kommunen senest samtidig med forespørsel om oppstartsmøte etter plan- og bygningsloven § 12-8 første ledd andre punktum. På vegne av forslagstiller, Dronningens gate 27 Narvik AS og Kongens gate 30 Narvik AS, oversendes planinitiativ for forslag til detaljregulering vedrørende Dronningens gate 27 gnr. 40 bnr. 238, Kongens gate 26 gnr. 40 bnr. 234 og Kongens gate 30 gnr. 40 bnr. 232 i Narvik kommune.

Sweco AS som plankonsulent skal utarbeide plandokumentene og Arkitekt Andreas Stenman er arkitekt.

Forslagsstiller ønsker å legge til rette for etablering av nytt bygg for næring og bolig på eiendom gnr./bnr. 40/232, og næringsbygg på eiendommene 40/234 og 40/238 i Narvik.

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel hvor området er avsatt til sentrumsformål Planområdet ligger i et område som det i kommuneplanens arealdel er satt krav om samlet regulering. Området er definert som fortetningsområdene i Narvik sentrum som ved omregulering og nybygging skal gi flere boliger og en mer effektiv arealutnytting enn ved eksisterende situasjon. Med det som bakgrunn foreslår vi at planen også omfatter deler av gnr./bnr. 40/233, 40/235, 40/236 og 40/237.

Planområdet ligger også innenfor hensynssone *bevaring kulturmiljø*. Bakgrunnen for det er at området er definert som en del av Brente steds regulering og ansees som bevaringsverdig bystruktur. Det er vernet etter plan- og bygningsloven. Eventuelle inngrep i slike kulturminner er det kommunen som vedtar. Det vil si at det er Narvik kommune med administrasjon og politiske vedtak som avgjør og styrer hvordan sentrumsutviklingen skal være.

På bakgrunn av planlagt byggehøyde og kulturmiljø forslår vi at temaet Landskaps- og byanalyse konsekvensutredes ihht. § 10 i forskrift om konsekvensutredning. Temaet vil vurdere konsekvensene for *landskaps- og bybilde, byggehøyder, kulturmiljø og trafikk*.

Utvikling av ytterligere næringsarealet og boliger i sentrum er i samsvar med kommunens og fylkeskommunens ønske om fortetting innenfor den etablerte bystrukturen og rundt kollektivknutepunkt. Samtidig vil innholdet i tiltakene tilføre et betydelig antall arbeidsplasser og ønsket økt aktivitet i sentrum.

2 Formålet med planen

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av nytt kombinert bygg for næring og bolig på eiendom gnr./bnr. 40/232 og et rent næringsbygg på 40/234 og 40/238. Sistnevnte bygg er tiltenkt en utvikling og videreføring av dagens hotellvirksomhet på eiendommen.

Narvik kommune og dets tilhørende region står foran en betydelig forventet vekst. For å møte de behov man har til sentrumsnære nye næringslokaliteter, herunder kontor/butikk/overnattingsvirksomhet og boliger, har forslagsstiller et ønske om å føre opp en betydelig eiendomsmasse i sentrum.

I tillegg vil det etableres parkeringsetasjer som i stor grad vil dekke de behov som knyttes mot eiendommene. Bedre utnyttelse av allerede eksisterende p-plasser i Parkhallen og Verkstedbakken forventes.

Eiendommene ligger i et område som i dag er avsatt til sentrumsformål (herunder bolig, forretning, næring, hotell/overnatting mm) i kommuneplanens arealdel. Sentrum av Narvik er ønsket fortettet av Narvik kommune. En fortetting som i stor grad må skje ved at man både velger og tillater å bygge mer i høyden, noe som er i tråd med kommunens uttalte ønske om utvikling av Narvik sentrum. Bygging i høyden er dessuten en nødvendighet for å få en tilfredsstillende økonomi i prosjektene. Det er dessuten et fåtall av dagens eksisterende bygningsmasse som har kapasitet til å tåle en økning i høyden. Det er derfor viktig at de ledige

tomter, bygg som er tilrettelagt for det og eller eventuelle bygg som kan rives tillates bygd i høyden dersom man skal nå målsettingen om å fortette sentrum.

De tre byggene som forslagsstiller foreslår revet, til fordel for nye bygg, har en kvalitet, plassering og utforming hvor nybygg er eneste hensiktsmessige løsning for å møte dagens krav til utforming, størrelse og kvalitet. Man vil ikke nå de mål Narvik har satt seg med et levende sentrum uten en fornying av deler av den bygningsmasse som er til stede.

3 Planområdet og virkninger

Direkte berøres eiendommen gnr. 40 bnr. 232/234/238. Tomtene som skal bygges på er i dag uregulert. Byggene brukes i dag til kombinert næring og bolig (Kongens gate 30) og kun næring (Kongens gate 26 og Dronningens gate 27).

Bygningene som skal føres opp i Kongens gate 30 vil rette seg mot Kongens gate og Parkbakken. Bygningen vil føres opp i et skrånende terreng mellom Kongens gate og Dronningens gate. I foreliggende konsept er det planlagt en høy, åpen fjerdeetasje. Se illustrasjon under. En slik utforming av bygget gjør at eksisterende boliger i Dronningens gate gis en åpning mot vest-nordvest. Noe som ikke er til stede i dag da det er en lukket fasade. Øvrige eiendommer i Parkbakken vil også merke effekten av at bygningsmassen åpnes opp. Da bygningen ikke har noen «direkte» naboer mot nordvest er det ingen eiendommer som får redusert lys som følge av tiltaket. Foreslått åpning i bygningsstrukturen gir derimot en reell opplevelse av mer lys-innslipp og vi mener det vil gi et positivt bidrag i området.



Illustrasjon av planlagt bebyggelse i Kongens gate 30.

Bygningene som er planlagt oppført i Kongens gate 26 og Dronningens gate 27 vender seg mot Kongens gate, Bankbakken og Dronningens gate. Planlagt bebyggelse vil endre sol og lysforholdene for eksisterende bebyggelse i kvartalet planlagt bebyggelse tilhører. Konsekvensene for kvartalet og omkringliggende

bebyggelse vil bli utredet i landskaps- og byanalysen. For den nærmeste bebyggelsen i nabokvartalet i sør vil planlagt bebyggelse redusere utsikt mot nord. For nærmeste bebyggelse i nabokvartalet i nord vil man redusere noe av utsikten mot sør, men ikke medføre tap av sol i sommermånedene. Det er god avstand opp til neste bygningsrekke i øst (Håreks gate).

Det er allerede hotellvirksomhet på eiendommen slik at næringsaktiviteten vil opprettholdes. Det som er nytt i forhold til dagens situasjon er volumet, samt utvidelsen av bygningsmassen til å også gjelde Dronnings gate 27.



Illustrasjon av planlagt bebyggelse i Kongensgate 26 og Dronningens gate 27

Begge bygningene som er tenkt oppført vil tilføre området noe nytt. Det vil løfte opplevelsen av Narvik og samtidig bidra til å gi nærings- og boligareal som både er ønsket og et behov for. De første arkitektoniske skissene for hvordan dette kan løses viser en bygningsmasse som bygger videre og relaterer seg godt til søndre del av Kongens gate så vel med Post- og Polithuset som de litt eldre bygningene i umiddelbar nærhet.

Det foreslåes at *Brente steders regulering (BSR)* ivaretas ved at de sentrale deler av Kongens gate, nord for planområdet, ikke berøres. De bygningene som omfattes av reguleringsarbeidet er dessuten av en slik tilstand at det vil gi et stort bidrag til å forskjønne Narvik sentrum, samtidig som man «sementerer» Brente steders regulering til det mer sentrale sentrumsområdet omkring Narvik torv. Ser man hen til hvordan man har løst dette ved Brente steder regulering i Bodø, vil forslaget som her fremsettes være noe som er godt innenfor de tillatelser som er gitt til byutvikling i Bodø. Her vil administrasjon og politikere ha en mulighet til å styre utviklingen av sentrum i forhold til Narvik kommunes ønsker samtidig som man ivaretar sentrums betydning som kulturmiljø i forhold til Brente steders regulering. Foreslått bebyggelse vil ikke bryte med gateløp, byggelinjer og siktlinjer gitt i BSR og vil være tilpasset planene for det fremtidige trafikkbildet i Narvik sentrum regulert i *Detaljregulering E6 Narviktunnelen og Kongens gate Narvik*.

Eiendommene i seg selv ligger ikke på noen tomt som har noen begrensning i forhold til naturtyper, kjente kulturminner med mer.

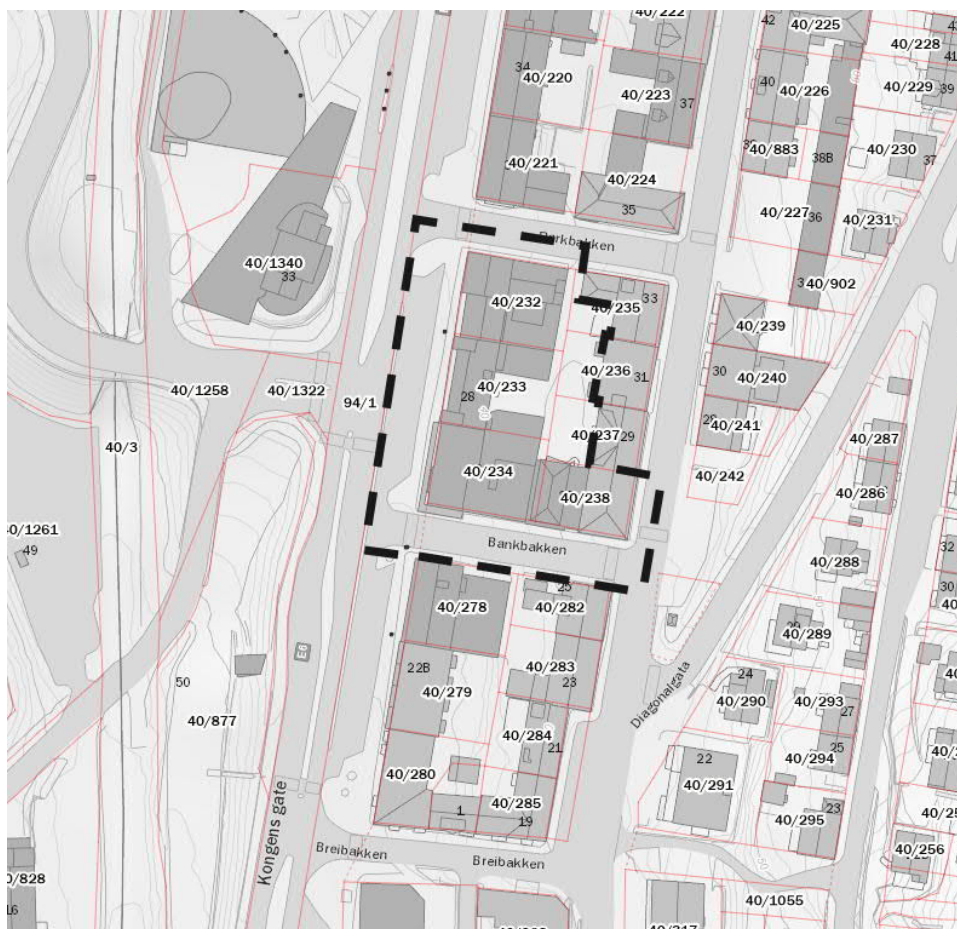
Bygården på naboeiendommen i Kongens gate 28 er en godt vedlikeholdt bygård. Bygningene som er tenkt ført opp vil ramme inn denne bygningen. Ved en vesentlig utførelse i glass vil byggene ikke konkurrere med Kongens gate 28, men heller la denne forsøke å fremstå på sitt vis.

Forslagstiller vil ved bruk av en glassflater i fasaden søke å la så vel Rica Eiendom AS sin bygning som omgivelsene omkring speile seg i bygningen. Dette for ikke å konkurrere med omgivelsene, men heller fremheve omgivelsene. Forslagsstiller har tidligere gjort dette ved etablering av ny fasade i Kongens gate 60 hvor glassfasaden, ved å speile Bromsgårdsparken på en god måte, faller inn sammen med den eldre bebyggelsen omkring. På samme vis har man over 10 år hatt en positiv opplevelse med Rica Eiendom AS sin hotellbygning som gir refleksjon til omgivelsene, mer enn at den skygger for noe.

Mot sør ved Kongens gate 24 er det en pågående prosess med regulering av et kombinert bolig- og næringsbygg på 6 etasjer. Planlagt bebyggelse vil fortsette i den arkitektur som har trådt frem etter Brente Steders regulering, med bl.a. Post- og Politibygget i Kongens gate 14. Ved tillatt riving og oppføring av ny bygning i Kongens gate 24 vil dette forsterke at søndre del av Kongens gate tillates utviklet i tråd med de ønsker, krav og behov som kan føre byen fremover. Det vises også til pågående arbeid med oppføring av nytt bygg i Dronningens gate 44 (4 etasjer med loft) og oppført bygg i Dronningens gate 17 (5 etasjer og 2 underetasjer)

3.1 Forslag til plangrense

Detaljert plangrense avklares i oppstartsmøte med Narvik kommune.



Forslag til planavgrensning

Planlagt ny bebyggelse er tenkt på eiendommene gnr./bnr. 40/232 (Kongensgate 30 – Næring og bolig) og 40/234 og 238 (Kongens gate 26 og Dronningens gate 27 – Næring). Det er ikke planlagt ny bebyggelse på gnr./bnr. 40/233 (Kongens gate 28), men det er tatt med på grunn av at det blir liggende mellom de to planlagte tiltakene. I planavgrensningen er også deler av eiendommene gnr. 40/ 235, 236 og 235 (Dronningens gate 29, 31 og 33) tatt med på grunn av felles økonomigate i «bakgården». Omkringliggende offentlig trafikkareal, gnr./bnr. 40/1 er også tatt i foreslåtte planavgrensning for å sikre at vegger, fortau, avkjørsler, siktlinjer ol. I utgangspunktet har man ikke noe planer om å gjøre endringer på dette arealet, men det er ønskelig å ta det med i varslet hvis det skulle vise seg å være behov for justeringer av formålene innenfor det offentlige trafikkarealet.

4 Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

I Kongens gate 30 skal det etableres en bygning med kombinert formål næring og bolig. Det er vurdert å etablere en kjelleretasje med parkering, etasjene 1-3 skal inneholde en næringsdel for en eller flere leietakere, deretter vil etasje 4 være en åpen etasje med felles uteareal for både bolig og næring, deretter 5 etasjer med bolig. Totalt 9 etasjer. Bygningsmassens totale bruksareal vil være på ca. 5 800 m² (Næring 1950 m² – Bolig 3250 m²). Antall boenheter dette vil gi er på nåværende tidspunkt ikke klart.

Forslagstiller gjør oppmerksom på at TEK17 gir kommune et skjønn å benytte hva gjelder uteoppholdsareal (MUA). Det vises til Bygningsteknisk forskrift kapittel 5 § 5-6. Dersom Narvik kommune skal oppnå en ønsket fortetting i sentrum er man avhengig av at kommunen, der hvor det er mulig, benytter slik skjønn. For Kongens gate 30 er det ikke mulig å tilfredsstille de ordinære forventninger (ikke krav) til MUA. Likevel er forslagsstiller på denne eiendommen villig til å finne alternativ løsning.

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. Arkitektoniske vil utførelsen falle inn under hva som kan forventes i søndre del av Kongens gate, samtidig som bygningen kan bli et landemerke. Forslagsstiller mener at det er nettopp slike løsninger som bør møtes med positivitet samtidig som det andre steder i sentrum kanskje ikke er mulig på å tilfredsstille forventningen om tilstrekkelig MUA. Nærheten til felles parkanlegg, mindre enn 50 meter, på Parkhalltaket er dessuten godt innenfor det som kan anvendes som MUA.

Det bemerkes for øvrig at bygningen i Kongens gate 30 i dag ikke har noe MUA. Den endring som er foreslått er derfor til det bedre for både brukerne og omgivelsene ved at det etableres et vesentlig MUA i bygningskroppen.

I Kongens gate 26 og Dronningens gate 27 prosjekteres det et hotellbygg på totalt inntil 10-13 etasjer. Eiendommen Kongens gate 26 har i dag en hotellbygning på totalt 5 etasjer. Plasseringen for hotell er fordelaktig hvor både logistikk og omgivelsene vil dra nytte av en slik større aktivitet. Et fullskala hotell vil gi anslagsvis 60 helårige stillinger som i realiteten vil gi arbeid til over 100 personer.

Bygningsmassen vil ha et bruksareal på ca. 13 000 m² (13 etasjer). Det vil være en vesentlig investering som lokalsamfunnet både ved prosjektering, oppføring og ved drift vil nyte godt av. Narvik har allerede et behov for et slikt nytt tilbud som supplement for dagens overnattingstilbud og pågående forhandling med ulike drivere er god i gang. Realismen i prosjektet er derfor stor.

Hotellet vil tilføre Narvik mellom 200 og 250 nye rom. Dette er et antall som vil gjøre at Narvik ved et samarbeid mellom alle drivere av overnatting, kan ta arrangement som vi tidligere ikke har hatt kapasitet til.

Bygningene skal føres opp i en stil som passer omgivelsene som allerede er til stede og tiltenkt utforming i Kongens gate 30. Hotellet vil være en del etasjer lavere enn Rica Eiendom AS sitt hotell slik at det ikke vil ruve like mye som allerede tillatt etablering i området. Bygget vil komplettere Narvik som en by som tillater og ønsker å tillate høye hus og derfor føye seg inn i en strategi som har ligget fast siden 1950-60 tallet. Det vil gi en fortetting og økt aktivitet som vil merkes for mange.

Minste uteoppholdsareal for Kongens gate 30

Området ligger innenfor sone A i kommuneplanens arealdel, der *kravet til MUA pr. boenhet for blokkbebyggelse er 20 m²*. Ved f.eks. 30 boenheter vil det iht. kommuneplanens areadel være krav om 600 m² MUA. Man vil kunne oppnå arealkravet til MUA på egen tomt hvis man åpner opp for å vurdere kraven som er stilt i kommuneplanens arealdel til MUA.

- Det er tenkt utformet en høy 4.etasje hvor det er tenkt etablert felles uteoppholdsareal og lek ved inngang
- Balkonger
- Eventuelt fells uteoppholdsareal på tak

Lekeplass for Kongens gate 30

Lek ved inngang vil løses på egen eiendom i åpen 4. etasje. Krav til lekeplass ved inngang for 30 boenheter vil være 300 m².

Når det gjelder nærlekeplass er man positiv til å kunne bidra med ei utvikling av lekeplassen ved Hårekgate/ Diagonalen som ligger 270 meter fra Kongens gate 30. Dette er et område på ca. 1.7 daa som har et bra potensiale til å bli en god og trygg lekeplass. Det er i dag fortau fra planområdet til lekeplassen.

Når det gjelder Kvartalslekeplass viser vi til lekeplass ved Parkhalltaket og Skarpen barnehage som har et areal på ca. 3.2 daa. Iht. medieoppslag ser vi at man vurderer å legge ned denne barnehagen. Da regner vi med at denne blir omgjort til en kvartalslekeplass for bydelen som da ikke vil være i konflikt med drift av barnehage.

Parkering

Iht. bestemmelsene til kommuneplanens arealdel, jfr. punkt 4.5.2, er krav til parkering for bolig, innenfor sone A, 0,8 for bil og 2 for sykkel. For boenheter under 50 m² er kravet 0,4 for bil og 1 for sykkel.

Krav til parkering for handel er 0,8 per 100 m², og til kontor og arbeidsintensiv næring 0,5 per 100 m². Det er ingen særskilte krav til hotell/overnatting.

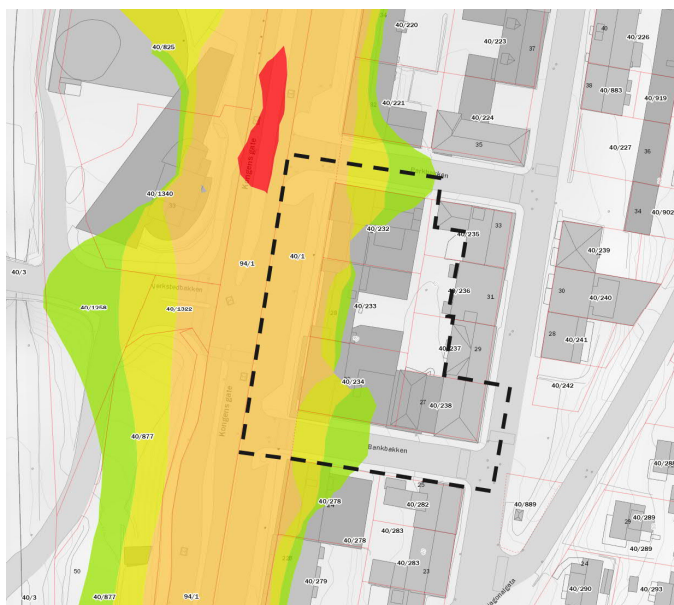
For Kongensgate 30 vil det ved etablering av 30 boenheter på over 50m² være et krav om 24 parkeringsplasser for bil og 60 for sykkel. For næringsdelen vil det være et krav om ca. 19-20 parkeringsplasser for bil og 39 for sykkel.

Offentlig trafikkareal

Deler av offentlig trafikkareal kan måtte endres på for å gi atkomst til parkering og varelevering til planlagt ny bebyggelse.

Støy

Støyvurderinger gjort av Statens vegvesen 18.04.2017 viser at planlagt bebyggelse blir berørt av støysoner langsmed Kongensgate iht. veileder T1442 – Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging.



Utsnitt av støyvurdering gjennomført av Statens vegvesen i 2017. Forslag til planområde er vist med svart stiplet strek.

Støy vil bli ytterligere utredet i forbindelse med planarbeidet og ivaretatt i plankart og bestemmelser.

Tilgjengelig areal

Ny bebyggelse vil utformes iht. krav i TEK17 og tilgjengelighet til de ulike arealene vil bli ivaretatt iht. gjeldende krav og regler.

4.1 Utbyggingsvolum og byggehøyder

Kongens gate 30 er det planlagt 9 etasjer med kombinert næring og bolig, med dertil underetasje med parkering. Det totale bruksarealet vil bli ca. 5800 m²

Kongens gate 26 og Dronningens gate 27 er planlagt oppført med 13 etasjer, kun med næringsformål. Det totale bruksarealet vil bli ca. 13 000 m². Parkering kan løses i underetasje eller med parkeringsanlegg med atkomst fra Dronningens gate.

Tomten er tenkt 100% utnyttet i tråd med hva den er i dag. Det er kun byggehøyde som utgjør en forskjell.

Når det gjelder krav til parkering er det ønskelig med en diskusjon med kommunen om hvilke krav som skal stilles, og om det er alternative løsninger som kan vurderes.

4.2 Funksjonell og miljømessig kvalitet

Bebyggelsen i området er ikke helhetlig. Nærliggende bygninger består av murhus fra ca. 1950 og en del næringsbygg fra 1970, 1980 og 2000-tallet.

Dersom en foretting i Narvik sentrum skal være mulig er vegen å gå at enkelte bygg må rives og nye bygg la seg oppføre. Det vil skje på en funksjonell måte hvor dagens krav til innhold og kvalitet ivaretas. De miljømessige krav som følger en slik prosess vil følges tett opp.

Ny bebyggelse vil utformes iht. krav i TEK17 og tilgjengelighet til de ulike arealene vil bli ivaretatt iht. gjeldende krav og regler.

5 Tiltakets virkning på, og tilpasning til omgivelser

I dag er tomtene benyttet til kombinert bolig og næringsbygg for Kongens gate 30. For Kongens gate 26 og Dronningens gate 27 er eiendommene benyttet til butikk, hotell og kontorbygg. For Kongens gate 30 og 26 vil dagens formål opprettholdes fullt ut. Det er kun Dronningens gate 27 som får et endret formål innenfor næringsformålet fra kontor til restaurant og overnattingsvirksomhet.

Det er et viktig poeng at dagens regulering og bruk i det alt vesentlige vil bli ivaretatt og hvor det er volumet på bygningsmassen som økes. En vil tillegge at dette er en naturlig utvikling på eiendommene da det viser at allerede vedtatt bruk at eiendommene er riktig, det er bare byens utvikling og fart som begrunner en utvidelse.

Kjente konsekvenser av tiltaket vil være at kommunes ønske om fortetting i sentrumsområdet blir ivaretatt. En tillatt reetablering av ca. totalt 18 000 m², med næring og bolig, vil vesentlig styrke sentrum gjennom økt aktivitet. Det vil direkte samlet gi mer enn 150 nye arbeidsplasser. Arbeidsplasser som vil være vedvarende og nært i tid.

Miljømessig gir det et bidrag at flere får sin bolig i sentrum. Leilighetene har en slik plassering at man når alt fra mat, kultur, trening, offentlige tilbud, restauranter med mer til fots. I det daglige vil det ikke være behov for bilbruk. Forslagsstiller vil derfor foreslå at parkeringsnormen settes til null. De som da har behov for parkering kjøper eller leier slik plass enten i eiendommens eget garasjeanlegg eller i tilstøtende parkeringsløsninger, slik som i Verkstedbakken og eller Parkhallen.

Narvik er en by som allerede har flere hus som er bygd i høyden. Det er derfor naturlig at Narvik fortsetter på dette sporet og forsterker sin identitet. Plassering av slike hus som bygges i høyden kan alltid diskuteres. Forslagstiller mener derimot at plasseringen vi her foreslår passer godt inn i landskapet. Dette da det er ingen naboer mot nord som mister noen utsikt eller blir «lagt» i skygge. Byggene vil dessuten være lavere enn allerede tillatt hotellbygning i sentrum (Rica) og vil således komplettere allerede god tatt praksis. Konsekvenser for naboer vil bli redegjort for i planen.

Bygningene ligger dessuten i et område av sentrum som ikke berører «Brente Steders regulering» i særlig stor grad. Dette da tillatt utvikling i området består av en rekke eiendommer som er kommet til i ettertid. Brente Steders regulering vil derimot ved en tillatt utvikling av forslagstiller sementeres i den enda mer sentrale delen av sentrum.

Inn- og utkjøringen til Kongens gate 30 vil være via Kongensgate/ Parkbakken/ økonomigaten.

Inn- og utkjøring til Kongensgate 26 og Dronningens gate 27 flyttes til Kongens gate/ Bankbakken og/ eller Dronningens gate, samtidig som varetransport med mer til hotellet i stor grad vil tas fra inn over Dronningens gate.

Byggene vil være 2 signalbygg som vil ta en del oppmerksomhet. Bygningskroppene vil bygge en del for å få med det innhold som vurderes som nødvendig.

Forslagsstiller er åpen for at 2 slike signalbygg vil vekke diskusjon. Samtidig er forslagstiller med sin erfaring og kompetanse hva gjelder utvikling av sentrum sterk i sin mening om at dette er det «eneste» riktige om man skal utvikle sentrum ytterligere og møte de krav og forventninger som er uttalt av Narvik kommune. Det viktigste er kanskje likevel at de planer som her er satt frem går hånd i hånd med en realisme om etablering. Der er nå planene må realiseres. Uten slik realisering taper kommunen konkurransekraft og hele regionen svekkes.

6 Forholdet til andre planer

Fylkesplan for Nordland 2013-2025 Regional plan

Mål: Arealforvaltningen i Nordland skal være bærekraftig og gi forutsigbare rammer for næringslivet og befolkningen. Forvaltningen skal skje på grunnlag av kunnskap og oppdaterte kommuneplaner.

Planen vil være ihht arealpolitikk i Nordland. Det vises spesielt til arealpolitiske retningslinjer i kap 8.2 By og tettstedsutvikling, kap. 8.4 Næringsutvikling, Kap 8.6 Klima og klimatilpasning.

Kommuneplanens arealdel for Narvik 2017-2028

I kommuneplanens arealdel (KPA) er området er avsatt til: *Sentrumsformål* (jfr. bestemmelsenes § 7.4) med hensynssone *H 810_1 Oscarsborg– Krav om felles planlegging* (jfr. bestemmelsenes § 13.5) og hensynssone *H570 – Kulturminner og kulturmiljø* (jfr. bestemmelsenes §§ 13.3 og 6).

Bestemmelsene til sentrumsformål (jfr. bestemmelsenes § 7.4) sier: *Innenfor området tillates alle formål unntatt industri og særlig areal- og transportkrevende aktiviteter. Etablering og utvidelse av kjøpesentre kan finne sted innenfor sentrumsavgrensingen. Kjøpesentre skal forholde seg til kvartalsstrukturen. Lukkede fasader mot tiliggende gater er ikke tillatt, og atkomst til hver enkelt forretning (som ligger mot gate) skal sikres direkte fra offentlig gate. Boliger kan ikke etableres i 1. etasje. Denne etasjen forbeholdes næring og publikumsservice. I gatekryss i kvartalsstrukturen innenfor areal avsatt til sentrumsformål, skal bygninger ha avskårne hjørner med side på minimum 3 m.*

Retningslinje til bestemmelsen sier: *Bar- og restaurantbransjen lokaliseres fortrinnsvis innenfor dette området. Boliger i sentrumsområdet må utformes på bylivets premisser, slik at de ikke vil legge en demper på framtidig aktivitet i de mest sentrale strøk. Boligene må være støyisolert og utformet i forhold til de tildels støyende aktiviteter som skøytebane, konsertscene, utesteder mm. i nærmiljøet representerer.*

For å styrke eksisterende bysentrum skal offentlig og privat tjenesteyting og kulturelle institusjoner som har senterfunksjoner fortrinnsvis lokaliseres i planens sentrumsområder.

Fasadeutformingen i første etasje bør bidra med god belysning når det er mørkt. Fortauene bør vurderes opparbeidet med snøsmelteanlegg i Kongens gate innenfor areal avsatt til sentrumsformål.

Bestemmelsen om felles planlegging (jfr. bestemmelsenes § 13.5) sier: *I fortetningsområdene i Narvik sentrum skal det for hvert kvartalsområde utarbeides reguleringsplan.*

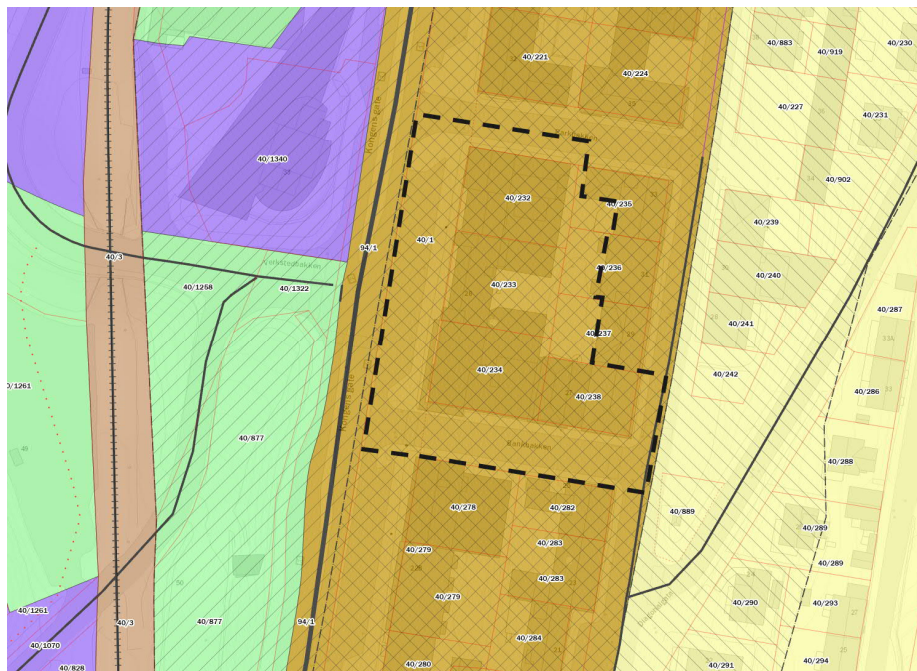
Videre sier bestemmelsen: *Omregulering og nybygging skal gi flere boliger og en mer effektiv arealutnytting enn ved eksisterende situasjon. For regulering av områder med offentlig privat tjenesteyting skal fortetning og effektiv arealutnyttelse legges til grunn. Ved regulering skal det foreligge en landskapsanalyse som gjør rede for konsekvenser for landskapsbilde og byggehøyder. 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. SEFRAK-registrerte og andre bygninger og anlegg med mulig kulturhistorisk interesse skal vurderes særskilt ved regulering. Ved regulering kan det legges til rette for trinnvis utbygging, ved at deler av eksisterende bebyggelse opprettholdes inntil videre, men reguleringsplanen skal belyse hvordan hele området på sikt kan fortettes. Områdene skal gis høy utnytting. Grad av utnytting vurderes nærmere ved regulering.*

Markparkerings tillates ikke. Parkeringsbestemmelsene skal følges.

Bestemmelsene til hensynssone H570 – Kulturminner og kulturmiljø (jfr. bestemmelsenes §§ 13.3) sier: *Det vises til bestemmelsenes pkt. 6 (Kulturminner) samt egen Temaplan for kulturminner.*

I temaplan kulturminner ligger området innenfor skravur hensynssone bevaring kulturmiljø.

Kulturmiljø avsatt til bevaringsverdig bystruktur punkt 2 Sentrum (side 7 og 8). Området er vernet etter plan- og bygningsloven. Alle inngrep i slike kulturminner skal avklares med kommunen (side 41)



Utsnitt av kommuneplanens arealdel. Forslag til planområde er vist med svart stiplet strek.

Gjeldende reguleringsplaner

Det foreligger ikke detaljreguleringsplan for det aktuelle området hvor ny bebyggelse er planlagt.

Området grenser til følgende planer:

- Detaljregulering E6 Narviktunnelen og Kongens gate Narvik, vedtatt 15.12.2016
- Detaljregulering Rica Hotell Narvik, vedtatt 08.10.2009
- Detaljregulering Narvik torv, vedtatt 20.06.2013
-

Detaljregulering E6 Narviktunnelen og Kongens gate Narvik

Sør for planområdet er det regulert kjøreveg med parkering (SKV 13), Gangveg/ gangareal (SGG), sykkelveg (SS6) og krysset Dronningens gate * Bankbakken

Vest for planområdet er det regulert møbleringsareal (SGT 7, 10, 11 og 12), krysset Kongens gate * Bankbakken og krysset Kongens gate* Parkbakken.

Gangveg/ gangareal (SGG) skal benyttes til gang- og sykkelveg. Gangsonen er 3 meter bred nord for torget og 4 meter bred, sør for torget, og skal være møbleringsfri. I gangsonen kan syklistene sykle i gangfart. Vareleveranse kan skje innenfor begrensede tidsrom, som fastsettes av Narvik kommune.

Møbleringsareal (SGT 10) er tilpasningssoner mellom gangareal og bygningenes fasader/veggliv. Områdene kan benyttes til ramper, inngangspartier, leskur, skilt, reklame og liknende.

Innenfor møbleringsareal (7, 11 og 12) kan det tilrettelegges for lek, opphold, uteaktiviteter, uteservering, sittemøbler, sykkelparkering, beplantning og liknende.

Pågående reguleringsplaner

Kommuneplanens samfunnsdel og arealdel er under revisjon.

Det pågår en planprosess for Kongens gate 24.

Planen for Kongensgate 24, slik den er lagt ut til offentlig ettersyn, legger til rette for at det kan bygges 6 etasjer. I første etasje skal det være næringsbebyggelse. Fra 2 til 6 etasje skal det være boliger.



7 Medvirkningsprosesser / interessekonflikter

Arbeidet legges opp med utgangspunkt i plan- og bygningslovens krav til informasjon og medvirkning.

- Varsel om oppstart.
- Annonsering i avis og brev til berørte parter
- Kunngjøring på kommunens nettside.
- Offentlig ettersyn av planforslaget.
- Evt. informasjonsmøte hvis det er ønskelig
- Vi vil opprette ei nettside hvor vi legger ut modell av planlagt bebyggelse som vil være offentlig tilgjengelig.

Potensielle interessekonflikter er følgende:

- Byggehøyde
- Brente steds regulering
- Trafikkbildet

8 Temaer som skal avklares i planbeskrivelsen

I henhold til plan- og bygningsloven § 4-2 skal det utarbeides planbeskrivelse i forbindelse med planforslaget. Planbeskrivelsen vil beskrive planens formål, hovedinnhold og virkninger, samt planens forhold til rammer og retningslinjer som gjelder for området, i tråd med lovens krav.

Det er flere temaer som vil inngå i planbeskrivelsen, men tema omtalt nedenfor vil få særlig fokus i planbeskrivelsen. Nedenfor er det gitt eksempler på planfaglige temaer. Tabellen må tilpasses planlagt tiltak.

Planfaglig tema	Forslagsstillers vurdering/kommentar	Kommunens vurdering/kommentar
Offentlig og felles trafikkareal	Det planlegges ingen endringer i trafikkløsningene i området, men atkomst og varelevering må sikres i planen.	
Offentlige rom og plasser	Tiltaket og annet tiltak medfører en oppgradering av den offentlige lekeplassen ved Håreks gate/ Diagonalen. Fortau rundt det planlagte bygget vil bli oppgradert iht. Narvik kommunes estetiske veileder. Tiltakets påvirkning av sentrum vil beskrives i planbeskrivelsen	
Tilgjengelighet/ universell utforming	Følger teknisk forskrift, TEK 17. Forslagsstiller ser ikke tematikken som problematisk og forventer at den blir løst etter forskriften.	
Høyder	Det planlegges høyere bygg en opprinnelig bebyggelse på tomtene. Temaet vil bli analysert og illustrert i konsekvensutredningen KU tema: Landskaps- og byanalyse	
Barn og unges interesser	Forslagsstiller vurderer at tiltaket ikke har vesentlige virkninger på barn og unges interesser. Virkninger for barn og unge utredes som normalt i planarbeidet.	
Parkering	Parkering ivaretas iht. Narvik kommunes krav. Blir beskrevet i planbeskrivelsen.	
Vann og avløp	Det vil bli utarbeidet egen VA-rammeplan for tiltaket.	

Naturmangfoldloven og kulturminneloven	Tiltaket antas å ikke ha konsekvenser for naturmangfold, men vil bli beskrevet i planbeskrivelsen Kulturminneloven. Dette utredes som normalt i planarbeidet. Tiltakets påvirkning på omkringliggende kulturminner vil bli ivaretatt i konsekvensutredningen.	
Kulturminner	Tiltakets påvirkning i forhold til at området er avsatt til bevaring kulturmiljø i kommuneplanens arealdel vil bli ivaretatt i konsekvensutredningen. KU tema: Landskaps- og byanalyse	
Sol- og skyggevurdering	Blir ivaretatt i konsekvensutredningen. KU tema: Landskaps- og byanalyse	
Landskaps og byanalyse	Konsekvensutredes	

9 Ivaretagelse av samfunnssikkerhet

Det utarbeides ROS-analyse etter DSBs mal som oppsett som baserer seg på foreliggende kunnskap og kilder samt utdrag fra nødvendige avklaringer og utredninger gjort i forbindelse med planarbeidet.

Grunnforhold vil bli vurdert av geolog.

Deler av planområdet ligger i enden av et område som er definert som utløpsområde for mellomstore flomskred i henhold til NVEs aktsomhetskart for jord- og flomskred. Kartet er automatisk basert på helning og ikke ut ifra en reell vurdering. Planområdet ligger i Narvik sentrum og utløpsområdet starter ved løypa «Singstadsklia» i alpinanlegget Narvikfjellet. Mellom start av utløpsområdet og planlagt ny bebyggelse er det deler av et alpinanlegg og en hel bydel. Det vil bli gjort en faglig vurdering av den reelle faren som vil følge planbeskrivelsen. Utsnitt fra NVEs aktsomhetskart for jord- og flomskred følger i vedlegg 11 nedenfor.

10 Vurdering etter forskrift om konsekvensutredning

Etter § 4 i forskrift om konsekvensutredning (KU) skal forslagsstiller vurdere om planforslaget faller inn under kriteriene for KU. Dette skal igjen verifiseres av ansvarlig myndighet.

Det vurderes at tiltaket ikke faller inn under §§ 6 og 7 som omhandler planer som alltid skal konsekvensutredes. Det vurderes heller ikke til at tiltaket faller inn under § 8. Planen inneholder ikke tiltak nevnt i vedlegg I eller II. Reguleringsplanen er iht. avsatt formål i kommuneplanens arealdel.

På grunn av planlagt byggehøyde på 9 etasjer med underetasje og 10-13 etasjer med underetasje og at det berører et område avsatt til bevaring kulturmiljø mener vi at tiltaket kommer inn under § 10. Forskriften sier at planer og tiltak skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger etter § 10, men ikke ha planprogram eller melding.

På bakgrunn av vurdering av forskrift om konsekvensutredning vil vi foreslå at det gjennomføres en landskaps- og byanalyse som vurderer konsekvensene for *landskaps- bybilde, byggehøyder, kulturmiljø og trafikk*.

I kommuneplanens arealdel er utbyggingsområdet regulert til sentrumsformål. Forslagsstiller vurderer at behandling av planfaglige tema, ROS-analyse og konsekvensutredning av temaet *Landskaps- og byanalyse* vil være tilstrekkelig for planlagt tiltak og detaljreguleringsplan.

Etter §6 i forskrift om konsekvensutredning skal følgende planer alltid konsekvensutredes og ha planprogram eller melding:

a)	Kommuneplanens arealdel etter § 11-5 og regionale planer etter plan- og bygningsloven § 8-1, kommunedelplaner etter § 11-1, og områdereguleringer etter § 12-2 når planene fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II
Vurdering	Ikke relevant
b)	Reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen
Vurdering	Tiltaket er iht. kommuneplanens arealdel. (Sentrumsformål)
c)	Tiltak i vedlegg I som behandles etter andre lover enn plan- og bygningsloven.
Vurdering	Ikke relevant

Etter § 7 i forskrift om konsekvensutredning skal følgende planer og tiltak etter andre lover alltid konsekvensutredes, men ikke ha melding:

a)	Tiltak i vedlegg II som behandles etter energi-, vannressurs- eller vassdragsreguleringsloven
Vurdering	Ikke relevant
b)	Planer og programmer etter andre lover som fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II og som vedtas av et departement.
Vurdering	Ikke relevant

Etter § 8 i forskrift om konsekvensutredning skal planer og tiltak konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Planer og tiltak skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger etter § 10, men ikke ha planprogram eller melding.

a)	Reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen
Vurdering	I kommuneplanens arealdel er området avsatt til sentrumsformål og fortetningsområde.
b)	Tiltak i vedlegg II som behandles etter en annen lov enn plan- og bygningsloven.
Vurdering	Ikke relevant

Etter § 9 i forskrift om konsekvensutredning skal følgende opplysninger legges frem av forslagsstiller som grunnlag for ansvarlig myndighets vurdering etter §§ 11 og 12. Forslagsstiller skal gjøre en foreløpig vurdering av om planen eller tiltaket kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn etter § 10. Basert på kjent kunnskap skal det gis en kortfattet beskrivelse av:

Basert på kjent kunnskap skal det gis en kortfattet beskrivelse av:	
a)	Planen eller tiltaket, tiltakets fysiske egenskaper og lokalisering og eventuelle rivningsarbeider.
Beskrivelse	Se kap.4 for nærmere beskrivelse av tiltaket. Tiltakets fysiske egenskaper vil bli ytterligere illustrert og beskrevet i reguleringsplanen.
b)	Miljøverdier som antas å bli vesentlig berørt og som krever særskilte hensyn
Beskrivelse	Miljøverdier blir ikke negativt berørt av tiltaket.

c)	Planens eller tiltakets forventede vesentlige virkninger som følge av reststoffer, utslipp og produksjon av avfall
Beskrivelse	Bebyggelsen vil bli oppført iht. krav i TEK17. Løsning for renovasjon for beboere og hotel vil bli avklart i samarbeid med Narvik kommune i forbindelse med planprosessen.
d)	Forventede vesentlige virkninger som kan følge av bruken av naturressurser.
Beskrivelse	Materialer til oppføring av bebyggelse vil kreve bruk av naturressurser, men ikke utover det normale for oppføring av ny bygg.

Under § 10 i forskrift om konsekvensutredning er det satt opp kriterier for vurdering av om en plan kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. I vurderingen av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, skal det ses hen til egenskaper ved planen eller tiltaket, jf. annet ledd og planen eller tiltakets lokalisering og påvirkning på omgivelsene, jf. tredje ledd. Det skal også i nødvendig grad ses hen til egenskaper ved virkninger nevnt i fjerde ledd.

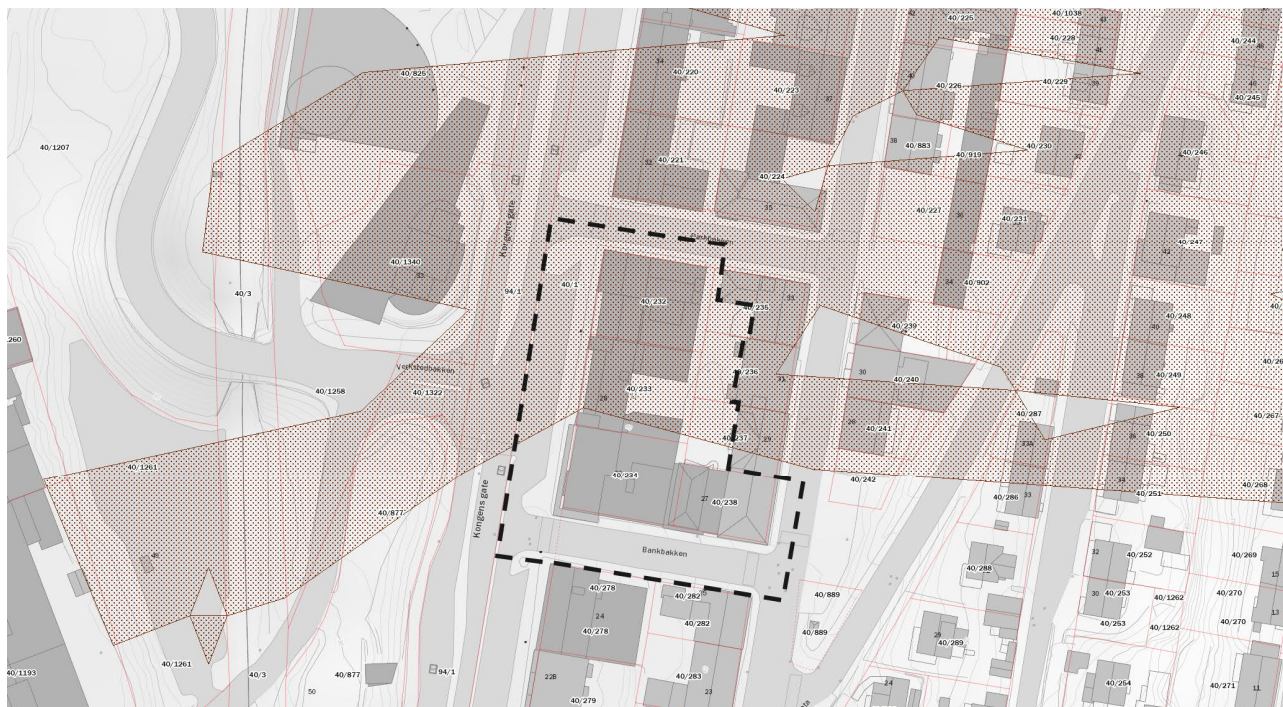
I vurderingen av om planen eller tiltaket kan få vesentlige virkninger og følgelig skal konsekvensutredes, skal det ses hen til virkningenes intensitet og kompleksitet, sannsynlighet for at virkningene inntreffer og når de inntreffer, varighet, hyppighet og mulighet for å reversere eller begrense dem, om virkningene strekker seg over landegrensene, samt samlede virkninger av forslaget til plan eller tiltak og andre eksisterende, godkjente eller planlagte planer eller tiltak.

Egenskaper ved planen eller tiltaket omfatter	
a)	Størrelse, planområde og utforming
Beskrivelse	Planområde er ca. 5.7 daa. Planområder er avsatt til formålet <i>sentrumsformål med fortetning</i> i kommuneplanens arealdel. BRA Kongens gate 30, Det er planlagt en bebygge på 9 etasjer med underetasjer. - Bolig 5 etasjer utgjør ca.3250 m2 - Næring 3 etasjer utgjør 1950 m2 - Totalt 5800 m2 BRA Kongens gate 26 og Dronningens gate 27, Det er planlagt en bebyggelse på 10-13 etasjer som vil gi et bruksareal på ca. 13000 m2 (13 etasjer). Planlagt byggehøyde vil påvirke omgivelsene og det vil være nødvendig å gjennomføre en konsekvensutredning av temaet. En landskaps- og byanalyse vil gjøre rede for konsekvenser for landskapsbilde og byggehøyder.
b)	Bruken av naturressurser, særlig arealer, jord, mineralressurser, vann og biologiske ressurser
Beskrivelse	Ikke relevant
c)	Avfallsproduksjon og utslipp
Beskrivelse	Ivaretas i TEK 17. Løsninger for renovasjon avklares med Narvik kommune i planprosessen.
d)	Risiko for alvorlige ulykker og/eller katastrofer.
Beskrivelse	Blir vurdert i ROS og evt. ivaretatt i bestemmelser.
Lokalisering og påvirkning på omgivelsene omfatter en vurdering av om planen eller tiltaket kan medføre eller komme i konflikt med:	
a)	Verneområder etter naturmangfoldloven kapittel V eller markaloven § 11, utvalgte naturtyper (naturmangfoldloven kapittel VI), prioriterte arter, vernede vassdrag, nasjonale laksefjorder og laksevassdrag, objekter, områder og kulturmiljø fredet etter kulturminneloven
Beskrivelse	Berører ikke areal iht. bokstav a)
b)	Truede arter eller naturtyper, verdifulle landskap, verdifulle kulturminner og kulturmiljøer, nasjonalt eller regionalt viktige mineralressurser, områder med stor betydning for samisk utmarksnæring eller reindrift og områder som er særlig viktige for friluftsliv
Beskrivelse	Berører areal iht. bokstav b). Området er avsatt til Kulturmiljø avsatt til bevaringsverdig bystruktur i kommuneplanens arealdel. Vernet etter plan- og bygningsloven og inngrep i slik kulturminner skal avklares med kommunen. En landskaps- og byanalyse, som også vurderer påvirkning av kulturmiljøet, vil gjøre rede for konsekvensene.

c)	Statlige planretningslinjer, statlige planbestemmelser eller regionale planbestemmelser gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 eller rikspolitiske bestemmelser eller rikspolitiske retningslinjer gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77.
Beskrivelse	Ivaretas i planforslaget
d)	Større omdisponering av områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål, samt reindrift eller områder som er regulert til landbruk og som er av stor betydning for landbruksvirksomhet
Beskrivelse	Berører ikke areal iht. bokstav d)
e)	Økt belastning i områder der fastsatte miljøkvalitetsstandarder er overskredet
Beskrivelse	Nei
f)	Konsekvenser for befolkningens helse, for eksempel som følge av vann- eller luftforurensning
Beskrivelse	Nei
g)	Vesentlig forurensning eller klimagassutslipp
Beskrivelse	Nei
h)	Risiko for alvorlige ulykker som en følge av naturfarer som ras, skred eller flom.
Beskrivelse	Ja iht. NVEs aktsomhetskart for jord- og flomskred. Deler av planområdet ligger i enden av et område som er definert som utløpsområde for mellomstore flomskred. Kartet er automatisk basert på helning og ikke ut ifra en reell vurdering. Planområdet ligger i Narvik sentrum og utløpsområdet starter ved løypa «Singstadsklia» i alpinanlegget Narvikfjellet. Mellom start av utløpsområdet og planlagt ny bebyggelse er det deler av et alpinanlegg og en hel bydel. Det vil bli gjort en faglig vurdering av den reelle faren som vil følge planbeskrivelsen. Utsnitt fra NVEs aktsomhetskart for jord- og flomskred følger i vedlegg 11 nedenfor.

11 Vedlegg

Utsnitt av NVEs kartportal: Aktsomhetskart for potensiell jord og flomskred (utløpsområde)



Planområde er vist med svart stiplet strek. Planlagt bebyggelse i Dronningens gate 30 ligger innenfor aktsomhetsområdet.

PLANINIATIV - DETALJREGULERING KONGENS GATE 26 OG 30 OG DRONNINGENS GATE 27