



**NARVIK
KOMMUNE**

**Areal og samfunnsutvikling
NIV4**

Saksframlegg

Arkivsak: 20/11729
Dokumentnr: 38
Arkivkode: PLANID-2021002, PLANNAVN-Detaljregulering for Kongensgate 24 med tilhørende kvartal, PLANTYPE-35, FA-L13, GBNR-40/278
Saksbeh: Preben Sommer

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
007/22	Hovedutvalg for plan og utvikling	08.03.2022

Plansak for offentlig ettersyn - Detaljregulering for Kongens gate 24 med tilhørende kvartal

Jeg viser til merknadene og vil foreslå følgende

Vedtak:

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 jf. § 12-11 og 12-14, legges forslag til detaljreguleringsplan for Kongensgate 24 med tilhørende kvartal, planID 2021002, siste revisjonsdato 22.12.2021, ut til offentlig ettersyn i seks - 6 - uker fra utlysingsdato.

Møtebehandling fra Hovedutvalg for plan og utvikling 08.03.2022

PLAN - behandling:

Votering: Rådmannens forslag - enstemmig vedtatt

PLAN- 007/22 Vedtak:

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 jf. § 12-11 og 12-14, legges forslag til detaljreguleringsplan for Kongensgate 24 med tilhørende kvartal, planID 2021002, siste revisjonsdato 22.12.2021, ut til offentlig ettersyn i seks - 6 - uker fra utlysingsdato.

Rådmannen i Narvik,

Lars Skjønnås

Saken oversendes for behandling.

Ordføreren i Narvik,

Rune Edvardsen

SAKSUTREDNING :

Innledning.

Det vises til forslag til detaljreguleringsplan for Kongens gate 24 med tilhørende kvartal, planID 2011002, siste revisjonsdato 22.12.2021. Planforslaget fremmes etter plan- og bygningslovens § 12-3, med Norconsult AS som planfaglig konsulent på vegne av K24 Eiendom AS som forslagsstiller.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for nytt boligbygg med forretningslokale i første etasje for eiendommen gnr./bnr. 40/278, Kongens gate 24, samt regulere øvrige eiendommer i kvartalet i henhold til dagens bruk, utnyttelsesgrad og høyder. For Kongensgate 24 planlegges det å rive eksisterende bygg for å føre opp et nybygg i 6 etasjer, hvor 5. og 6. etasje er tilbaketrunket mot Kongensgate, samt en lavere sidefløy mot Bankbakken med inntil 4 etasjer. Det planlegges tilrettelagt for inntil 15 leiligheter i nybygget.

Faktadel

Planprosess

Første fullstendige planinitiativ ble mottatt 26.11.2020. Det ble tidlig i prosessen tydelig for planadministrasjonen at man ikke kunne anbefale oppstart av planarbeidet, dersom det ikke ble gjort endringer iht. gjeldende kommuneplan for gamle Narvik kommune, vedtatt 02.02.2017 (heretter kalt KPA.) . Flere aspekter ved det opprinnelige planinitiativet ble derfor behandlet i en politisk prinsippavklaring i Narvik kommunestyre den 18.02.2021 i sak 010/21 med følgende vedtak:

«Narvik kommunestyre er i utgangspunktet positiv til at det settes i gang detaljregulering av Kongens gate 24 til boligformål, men ikke under de premissene planinitiativet legger til rette for. Narvik kommunestyre vedtar, jf. plan- og bygningsloven § 12-8, at planinitiativet stoppes slik det foreligger.

Narvik kommunestyre er positiv til å motta nytt planinitiativ i tråd med se samtaler som tiltakshaver har ført med administrasjonen. Det forventes da at nytt planinitiativ vil ivareta kravet i gjeldende kommuneplan for hensynssone H810 - felles planlegging av H570 - Bevaring kulturmiljø, samt gis en god tilpasning til omkringliggende bebyggelse og krav i kommuneplanen. Under disse forutsetninger kan planarbeidet settes i gang.»

Nytt planinitiativ ble mottatt 05.03.2021, og oppstartsmøte ble avholdt 24.03.2021. Det ble meldt om oppstart av planarbeidet i avisen Fremover og på kommunens nettsider 21.04.2021, og direkte berørte grunneiere, naboer og overordnede myndigheter ble tilskrevet i brev, datert 21.04.2021 med svarfrist 18.05.2021. Invitasjon til medvirkning i

planarbeidet er overholdt. Det kom totalt 5 innspill til varsel om oppstart. Innspillene er oppsummert og kommentert i planbeskrivelsen. Planforslaget ble så utarbeidet og oversendt kommunen 16.07.2021 for mottakskontroll og førstegangsbehandling. Kommunen foretok mottakskontroll av planforslaget, og etterspurte konsulent om suppleringer 31.08.2021. Kommunen mottok siste reviderte plandokumenter 23.12.2021, jf. etterspurte suppleringer.

Planforslaget

Planen omfatter eiendommene gnr/bnr. 40/278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285 og 40/1041, og er på ca. 4,2 daa. Tiltakshaver ønsker å rive eksisterende bankbygg på eiendommen 40/278.

Planforslaget legger til rette for et nytt sentrumsbygg i Kongens gate 24, gnr. 40 bnr. 278. Det ønskes mulighet for inntil 6 etasjer med forretningslokaler og parkering i 1. etasje. 5. og 6. etasje tenkes tilbaketrasket fra fasade mot Kongens gate. Øvrige eiendommer i kvartalet reguleres iht. dagens situasjon med boliger og forretning.

Det er to gjeldende reguleringsplaner som grenser til planområdet:

- Dronningensgt 20-22, planID N-1.139: Planen grenser til området i øst.
- Detaljregulering E6 Narviktunnelen og Kongens gate Narvik, planID 2013010: Planen grenser til området i sør, nord og vest.

For nærmere redegjørelse om prosjektet vises til vedlagt planbeskrivelse, bestemmelser, plankart og andre vedlegg til planforslaget.

Økonomi

Planforslaget er av privat karakter, og forventes ikke å ha direkte innvirkning på kommunens økonomiplan.

Rådmannens vurdering av planforslaget

Planforslaget er vurdert til ikke å utløse krav om KU i henhold til gjeldende forskrift.

Landskapsanalyse, byggehøyde og utnyttelsesgrad

Området er en del av bybebyggelsen med kvartalsstruktur langs Kongens gate; dagens E6. Terrenget heller svakt nedover mot sør og med det åpne landskapsrommet mot «Trekanten» med næringsområder og utskipingsområdet for LKAB, samt det stor landskapsrommet med Ofotfjorden og den Sovende dronning, Skjontinden.

Den ensidige bebyggelsen langs hovedgata er karakteristisk for Narviks byplan, og skriver seg helt tilbake til den første reguleringsplanen fra 1899 av major M Widerøe, og som siden ble videreført i Sverre Pedersens plan for Brente steders regulering etter bombingene av Narvik by under andre verdenskrig. En viktig del av byens sjel er innlemmet med utsikten fra byens hovedgate mot fjellene i syd og vest, mot havna, Framnesodden og LKAB-området.

Den karakteristiske sentrumsbebyggelsen med forretninger langs Kongens gate og Dronningens gate og boliger i 2 til 4, og opptil 6 etasje, videreføres.

Området ligger fire kvartaler sør fra Torget og inngår i Hensynssone H570- Bevaring kulturmiljø. For bygningene langs Kongens gate skiller dette kvartalet seg noe fra de tre første kvartalene nærmest torget. Bebyggelsen i de to nærmeste kvartalene sett fra torget består av 3- etasjes bygg med saltak, bygningene mot bankbakken i det 3. kvartalet og i det 4. kvartalet er på 4 etasjer med flatt tak. Etter det 4 kvartalet kvartalet brytes strukturen opp, av post- og politibygget på gnr./bnr. 40/312.

Planforslaget legger til rette for en høyere utnyttelse av eiendommen 40/278, kongensgate

24. Landskapsbildet vil i liten grad bli påvirket av endringen, selv om at endringen vil være synlig. Eiendomsstrukturen med tre eiendommer i lengden per kvartal opprettholdes, Kongensgate 24 vil ha to tilbaketrunkne etasjer samt at det forutsettes at tiltaket planlegges med en arkitektonisk utforming og materialbruk som er stedstilpasset for å begrense det visuelle fotavtrykket i en ellers stram kvartalsstruktur.

Slik planforslaget er forelagt medfører det at senere endringer i den øvrige bebyggelsen i kvartalet krever en ny reguleringsplan eller planendring. Dette strider med kommunens ønske om felles planlegging og vil kunne medføre en fragmentert planlegging. Dette gjør at kommunen i mindre grad vil kunne sikre helhetlig utvikling og som på sikt kan være uheldig for kvartalets arkitektoniske utforming.

Barn og unge

Barn og unge er særdeles viktig å hensynta i planprosessene. Planforslaget legger til rette for en lekeplass ved inngangen, tot. 100 kvm, for nye boliger i Kongens gate 24. Kommuneplanens arealdel stiller krav til 150 kvm lekeplass ved inngang, noe som tiltakshaver har vurdert som umulig for gjennomføringen av prosjektet. Rådmannen mener selvfølgelig at dette er beklagelig, men har forståelse for at allerede etablerte bygårder med begrenset arealer i sentrum ikke har samme forutsetninger som andre utbygginger. Det har likevel vært jobbet iherdig med å finne en løsning for som kan være et godt kompromiss for gjeldende område og planforslag. Gårdsplassen på nivå med hovedinngangen er på tot. ca. 100 m² og skal tilrettelegges for bruk som lekeplass. Halvparten, ca. 50 m², av felles uteoppholdsareal på takterrassen innredes også med tanke på lek, uten at det kan klassifiseres som lek ved inngang etter § 4.4.3 Avstands-og arealkrav til lekeplasser (Pbl § 11-9 nr. 5) i KPA. Lekeplass på inngangsnivå har sol på formiddagen, lekeplassen på takterrassen har sol frem til tidlig ettermiddag. Lekeplass ved inngangen er viktigst for de minste barna, og løsninger på lekeapparatene anses i dette tilfellet som viktigere enn arealet. For de litt større barna og ungdom vil lekeområder, møteplasser og aktiviteter fortsatt være ved de ulike torg og byrom knytta til Amfi-senteret ved Brugata, Torget, Det 4. hjørne og Valhallaparken. Lekeområdet i trekanten mellom Diagonalgata og Håreks gate ligger ca. 250 unna og er for både sommer – og vinterbruk.

Støy, støv og forurensning

Eiendommen Gnr/bnr. 40/278 ligger utenfor gul støysone fra jernbane. Forskjell i støynivå fra jernbane og vei er mer enn 10 dB; det vil si at området i praksis kun er berørt av én støykilde nemlig vei. Planlagt forretning/boligblokk ligger i rød støysone for E6. Narviktunellen E6 er rullert inn med finansiering i gjeldende NTP. Formålet med prosjektet E6 Narviktunnelen er å skape et bedre bymiljø og sikre gode veiforbindelser på Narvikhalvøya. Med prosjektet legges E6 i tunnel rundt sentrum i tillegg til at det gjennomføres enkelte tiltak i sentrum av Narvik. Når Narviktunnelen E6 realiseres vil bebyggelsen havne i gul støysone med støynivå $L_{den} \geq 65$ dB fra vegtrafikkstøy når det gjelder prognosetrafikk for året 2029. Rådmann vil ved merknadsbehandling gjøre en nærmere vurdering av forholdet til støy.

Planområdet ligger i Narvik sentrum og i nærheten til E6. Dette gir en del utfordringer med luftkvalitet og støv. Omlegging av E6 i Tunnel, forventet etablert til ca. år 2029, vil bidra til at fjerntrafikken legges utenom sentrum. Dette vil kunne forbedre utfordringer med luftkvalitet og støv langs med Kongens gate betraktelig. Rådmann må legge dagens situasjon til grunn og kan derfor ikke forskuttere den kommende forbedringen. Det må derfor gjøres tiltak som er tilpasset dagens situasjon, som skaper gode bo og levevilkår. Rådmann vil ved merknadsbehandling gjøre en nærmere vurdering av forholdet til luftkvalitet.

Infrastruktur og parkering

For område BS1 i Kongens gate 24 tilrettelegges det for parkeringsarealer i tråd med Narvik kommunes parkeringsnorm med parkering for både bil og sykkel under bakken og bak

næringsarealer i 1. etasje. Området er avsatt med bestemmelsesområde i plankartet, og ligger i bakkant av forretningslokalene langs Kongens gate. Det etableres en ny avkjørsel fra Bankbakken på nivå med 1. etasje i Kongens gate 24 for parkeringsdekke under bakken retning østover. For øvrig bebyggelse reguleres inn dagens løsning med gateparkering og parkering i bakgård. Det er mulighet for beboere i område å søke Narvik kommune om beboerkort. Disse gjelder for tidsrommet med avgiftsparkering.

Dagens tilknytning til strømmettet videreføres og oppdateres. Det er ikke gitt konsesjon til fjernvarme i området, og det vurderes at elektrisk strøm er det mest miljøvennlige energiløsningen for Kongens gate 24.

Trafikkforhold

Tiltaket endrer ikke dagens trafikkmønster. Det kan forventes en økning i kjøretøy fra nye boenheter i Kongens gate 24, og inn og utkjørsel for disse vil nå komme nederst i Bankbakken. Planen endrer ikke forutsetningene for kollektivtilbudet i området.

Planforslaget er lokalisert nært E6, og trafikkerte gater på alle sider. Dette gir noen utfordringer for trafiksikkerheten for gående og syklende til og fra området. Dette skiller seg ikke ut fra øvrig bebyggelse og funksjoner langs Kongens og Dronningens gate. Rådmann mener verken at tiltaket eller de trafikale forholdene for myke trafikanter er av en slik karakter at tiltaket ikke burde gjennomføres.

Friluftsliv

Planområdet er ikke registrert som friluftsområde i Naturbase. Det vurderes ikke å være allmenne friluftsinteresser knyttet til planområdet. Etter rådmannens vurdering er det ingenting som tyder på at planområdet er et viktig område i seg selv med tanke på nærmiljøet. Friluftsliv vurderes som ivaretatt i planforslaget.

Naturmangfoldloven

I saker som berører naturmangfold skal i henhold til naturmangfoldloven § 7 vurderinger og vektlegging av §§ 8-12 fremgå av vedtaket. Det er ikke registrert verneområder, artsfredning eller annen fredning eller viktige artsforekomster innenfor planområdet, ifølge Naturbase. I følge Naturbase er det heller ikke registrert utvalgte naturtyper eller naturtyper som er vurdert som svært viktige, viktige eller lokalt viktige. I følge Artsdatabanken er det ikke registrert prioriterte arter, truede eller nær truede arter på Norsk rødliste for arter 2018 innenfor planområdet.

Planforslaget vurderes til ikke å ha særlig innvirkning på det biologiske mangfoldet eller de landskapsmessige kvalitetene i området. Planforslaget vurderes i tilstrekkelig grad til å ivareta kravene jf. Naturmangfoldloven.

Kulturminneloven og hensynssonene H810 - Felles planlegging og H570 - Bevaring kulturmiljø

Det er ikke registrert kulturminner i området som blir berørt av tiltaket. Krav til aktsomhet for kulturminner følger direkte av kulturminneloven. Det er i tillegg tatt inn en bestemmelse som ivaretar dette. Planområdet er omfattet av hensynssone H810 - Felles planlegging og H570 - Bevaring kulturmiljø. Forslagsstiller er etter politisk vedtak 18.02.2021 nødt til å ivareta kravet i gjeldende kommuneplan for hensynssone H810 - felles planlegging og H570 - Bevaring kulturmiljø, samt sørge for at eventuell ny bebyggelse får en god tilpasning til omkringliggende bebyggelse og krav i kommuneplanen.

Planområdet er omfattet av hensynssone for felles planlegging (H810) for å sørge for helhetlige og forutsigbare planer som ivaretar Narvik sentrums historiske kvartalsstruktur som strekker seg helt tilbake til 1899, og som er underlagt hensynssone H570 Bevaring kulturmiljø - Nasjonal interesse som gjenreisningsbebyggelse under Brente Steders

Regulering fra 1944. Etter rådmannens vurdering vil det være nødvendig å vurdere høyde og utforming på hele kvartalet under ett, for å ivareta den historiske kvartalsstrukturen for fremtiden, samt bruken av sentrumsgatene og bylivet generelt. Slik planforslaget foreligger, vil ikke endre kvartalets struktur på andre deler enn Kongens gate 24.

Etter rådmannens vurdering vil planlagt nybygg i Kongens gate 24, slik det er beskrevet i planforslaget, ikke ivareta hensynssonen H570 - Bevaring kulturmiljø på en god nok måte jf. politisk vedtak av 18.02.2021. Bebyggelsen i Kongens gate er ikke fredet, og med hensyn til en helhetlig fremtidig utvikling, vil det ikke være hensiktsmessig å bevare bygget slik det fremstår i dag. Rådmannen mener derimot at et eventuelt nybygg må forsøke å bevare den stramme kvartalsstrukturen i området som strekker seg tilbake til 1899, og sørge for at kvartalet i sin helhet opprettholder sitt visuelle uttrykk. Dette vil i praksis si at resten av kvartalet skal få mulighet til å øke sin kapasitet tilsvarende hva Kongens gate 24 gjør, slik at kvartalsstrukturen opprettholder sitt visuelle uttrykk.

Det opplyses at reguleringsplanen skal legge til rette for en bygningskropp med 4 fulle etasjer pluss 2 tilbaketrunkne etasjer. Det planlegges å senke gulvet i første etasje slik at denne får samme høyde som første etasje i nabobebyggelsen i sør (Kongens gate 22 og 20). Ved å senke gulvet vil det kunne legges til rette for 4 etasjer i likhet med nabobebyggelse. Sistnevnte vurderes som en god løsning for et evt. nybygg.

Rådmannen er av den oppfatning at en endelig vurdering av høyden må gjennomføres etter offentlig ettersyn. Rådmannen vurderer i utgangspunktet at maksimal høyde på hele kvartalet bør økes slik at den stramme kvartalsstruktur beholdes. Dette vil være i tråd med nasjonale forventninger om å legge til rette for fortetting og transformasjon før nye utbyggingsområder tas i bruk. Dette vil heller ikke bryte opp den historiske strukturen i Kongens Gate, og sørge for at kvartalet opprettholder sitt visuelle uttrykk. Maks BYA må sees i sammenheng med høyden på bebyggelsen, samt øvrig bebyggelse i området

Rådmannen vurderer også at gjeldende planforslag i noen grad vil bidra til å beholde kvartalsstrukturen langs Kongens gate 24, siden 4. etasje vil ha samme gesims som nabobebyggelse. I tillegg vil byggeskikk og karakter i kvartalet sikres i planforslaget gjennom regulering av eksisterende bebyggelse samt krav om at visse karaktertrekk fra eksisterende bygg i Kongens gate 24 skal ivaretas i nybygg som ellers tilpasses nabobebyggelse. Samtidig vurderer rådmannen at planforslaget i liten grad vil legge premiss for annen bebyggelse i kvartalet. Planforslaget burde i større grad gi føringer for fremtidig regulering. Rådmannen mener dette i større grad hadde blitt ivaretatt hvis det politiske vedtaket om ivaretagelse av kravet i gjeldende kommuneplan for hensynssone H810 - felles planlegging, hadde blitt fulgt. Tiltakshaver har i prosessen informert at de har vært i kontakt med de andre gårdeierne innenfor planområdet, uten at dette har gitt resultat slik at de har kunne gjennomført en felles planlegging for området. Selv om rådmannen har forståelse for at det er utfordrende å få innspill som bidrar til en helhetlig planlegging, vurderes dette som et kritisk moment for å sikre en god helhetlig utvikling av Narvik sentrum.

Planforslaget vurderes ikke til å medføre konsekvenser for kulturminner, men planlagt nybygg vurderes til å medføre konsekvenser for kulturmiljøet. Etter rådmannens vurdering må både byggehøyden, materialvalg og nybyggets øvrige påvirkning på kulturmiljøet vurderes nærmere før sluttbehandling.

ROS-analyse

Det er utarbeidet en ROS-analyse (Planbeskrivelsens kap. 8.15). Rådmannen mener den er tilfredsstillende og har ikke ytterligere kommentarer til punktet om ROS-analyse.

Andre forhold

Rådmannen vurderer at innspill til oppstart av planarbeidet i hovedsak er ivaretatt i

planforslaget.

Forhold til bærekraftsmålene

Narvik kommune legger til grunn FNs bærekraftsmål i sine planer og arbeid. Rådmannen vurderer at planforslaget i hovedsak er i tråd med intensjonene i disse målsetningene. Det trekkes særlig frem bærekraftsmål 11 bærekraftige byer og samfunn.

Konklusjon

Slik rådmannen vurderer planforslaget, er det tilstrekkelig redegjort for utbygging og de konsekvenser det vil medføre for omgivelsene og berørte parter. Planarbeidet er vurdert til å være tilstrekkelig i samsvar med gjeldende lov- og forskriftsverk. Selv om planforslaget på noen områder kun delvis innfri lovkrav er rådmannen av den oppfatning at kan legges ut på offentlig ettersyn, og at disse forholdene vil vurderes nærmere i forbindelse med offentlig ettersyn og sluttbehandling.

Rådmannen mener at planlagt byggehøyde er for høyt med hensyn til omkringingliggende bebyggelse, og for ivaretagelse av hensynssone H570 - Bevaring kulturmiljø og kvartalets stramme visuelle uttrykk mot Kongens Gate. Reduksjon av tiltakets byggehøyde eller en økning av tillatt fremtidig byggehøyde på de andre eiendommene i kvartalet må vurderes etter at planen har vært ute til offentlig ettersyn og før sluttbehandling. Ut ifra en samlet vurdering anbefaler rådmannen likevel at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring. Høringsfrist settes til 6 uker.

Vedtak

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 jf. § 12-11 og 12-14, legges forslag til Detaljreguleringsplan for Kongens gate 24 med tilhørende kvartal, planID 2021002, siste revisjonsdato 23.12.2021, ut til offentlig ettersyn i seks -6- uker fra utlysingsdato.

Alternativt vedtak

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 jf. § 12-11 og 12-14, legges ikke planforslaget for Detaljreguleringsplan for Kongens Gate 24 med tilhørende kvartal, planID 2021002, siste revisjonsdato 23.12.2021, ut til offentlig ettersyn. Planen sendes tilbake til administrasjonen for å i større grad ivareta vedtaket i prinsipputtalelsen.

Dokumentliste:

Vedlegg:

2021-12-23-RP_Kongens gate 24_nivå1
2021-12-23-RP_Kongens gate 24_nivå2
Kongens gate 24 m tilh kvartal- Planbeskrivelse 3. revisjon
Kongens gate 24 m tilh kvartal- Planbestemmelser 3. revisjon
A20-10-01 Kongens gate 24- Situasjonsplan
A20-30-01 Kongens gate 24- Terrengsnitt
A20-40-01 Kongens gate 24- Solstudier Vår- og høstjevndøgn
A20-40-02 Kongens gate 24- Solstudier 15. juli
AKU01_K24 Reguleringsplan_støyvurdering inkl vedlegg
K24-RIG Innledende geoteknisk vurdering
Rapport_Kongens gate 24, Narvik - Tilstandsanalyse NS16096
LARK01_Synlighetsvurdering K24

