

Narvik kommune
Areal- og samfunnsutvikling

postmottak@narvik.kommune.no

Deres ref.:
Saksnr. 20/11729, 21/7700

Vår ref.:
5208601/Planinitiativ.docx

Dato:
2021-03-09

Planinitiativ - Detaljregulering for Kongens gate 24 Narvik med tilhørende kvartal

Underlag for oppstartsmøte for planarbeid

- Oppdragsgiver: K24 Eiendom AS
- Eiendom: gnr./ bnr. 40/278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285 og 40/1041

1.1 Formålet med planen – bakgrunn

Tiltakshaver ønsker å rive eksisterende bygg og bygge et nytt boligblokk på gnr./ bnr. 40/278 i Kongens gate 24. Eksisterende bygg består av 3 etasjer med forretningslokale og boliger, og det planlegges høyere utnyttelse- høyde for nytt tiltak i samsvar med KPA. Utvikling av eiendommen fører til behov for ny detaljreguleringsplan for eiendommen som tilrettelegger for blokkbebyggelse med boliger og forretning og med tilhørende uteoppholdsareal og parkering.

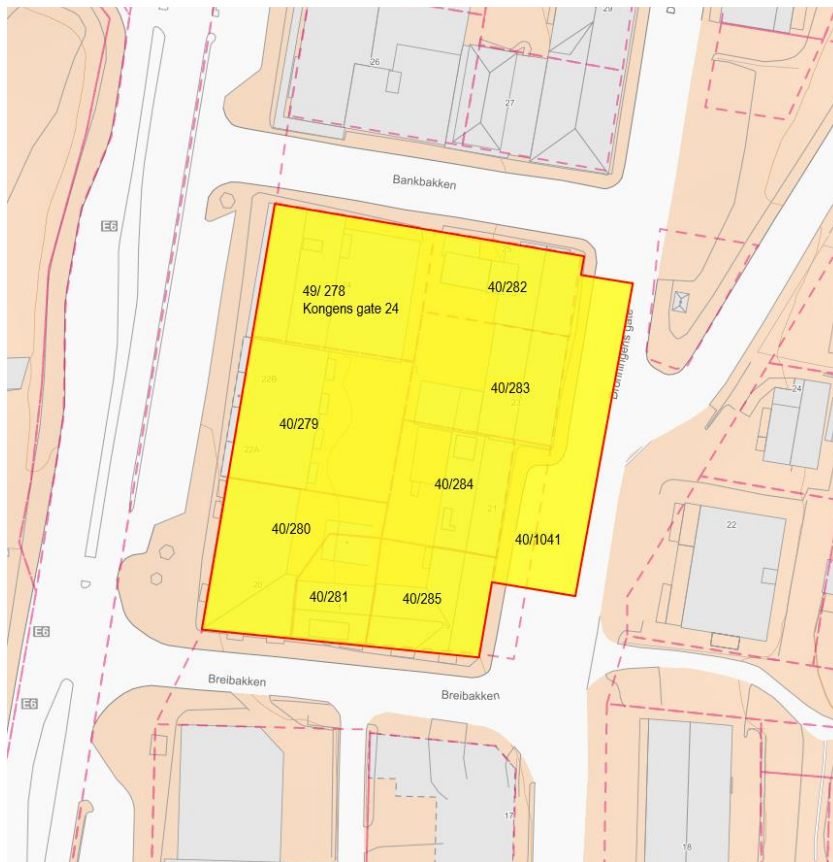
I samsvar med Narvik kommunestyre sitt vedtak i sak 010/21 Politisk prinsippavklaring for detaljregulering Kongens gate 24 skal planen ivareta krav for hensynsone H810- felles planlegging, og planområdet dekker hele kvartalet.

1.2 Planområdet og virkninger utenfor planområdet

Foreslått reguleringsplan vil omfatte kvartalet Kongens gate, Bankbakken, Dronningens gate, Breibakken med eiendommen gnr./bnr. 40/278-285 og 40/1041. Planområdet utgjør ca. 4 200 m². Eiendommen gnr./ bnr. 40/278 i Kongens gate 24 måler alene 630 m².

Forhold til området utenfor endres ikke betydelig. Eksisterende bebyggelse og infrastruktur på eiendommer 40/279- 285 og 40/1041 opprettholdes. Planen skal tilrettelegge for videre utvikling av eiendommene ved senere tidspunkt spesielt med hensyn til høyde i samsvar med KPA, Hensynssone H810- fortetningsområdene i Narvik sentrum. Tilstøtende gater og fortau er regulert i *Detaljregulering E6 Narviktunnelen og Kongens gate, PlanID 2013010*, og føringer lagt i planen skal tas til etterretning.

Tiltaket på gnr./ bnr. 40/278 tilpasses kvartalsstrukturen i området. Høyde og utforming ses i en sammenheng med nabobebyggelsen i kvartalet. Byggelinje mot øst skal hensynta naboens behov for adkomst til parkeringsplassen på baksiden av bygget.



Forslag planavgrensing

1.3 Planlagt bebyggelse og andre tiltak

Tiltak

Gnr./ bnr. 40/278, Kongens gate 24; Planlagt nybygg, blokkbebyggelse, bebygd areal ca. 420 m² med forretningslokale(r) og ca. 15 leiligheter.
Øvrig bebyggelse opprettholdes som i dag.

Formål

Området foreslås regulert til kombinert formål boliger og forretning.

1. etg. er reservert for næring og publikumsservice, jmf. KPA, og lukkede fasader mot tilliggende gater er ikke tillatt. Deler av 1. etasje mot bakgården planlegges utnyttet til f.eks. parkering.
Det planlegges boliger over plan 1.

Adkomst

For ny boligblokk i Kongens gate 24 videreføres adkomst fra Kongens gate til forretning eller tilsvarende i 1. etasje. I tillegg etableres adkomst til boligene fra øst, gårdsplassen. Adkomsten til parkeringsanlegg vil være fra Bankbakken.

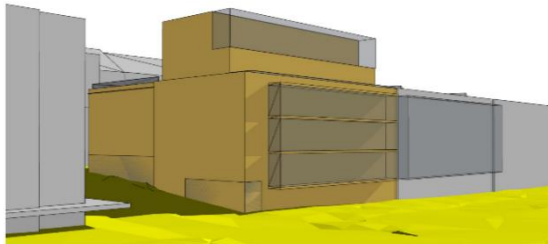
Adkomst til øvrige eiendommer opprettholdes som i dag.

Parkering bil

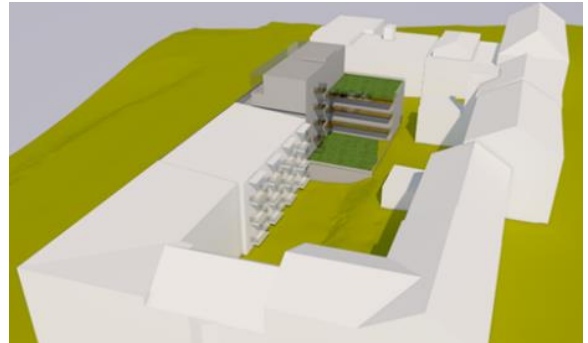
Krav for parkeringsdekning for bil og sykkel er oppgitt i kommuneplanen, og for ny boligblokk i Kongens gate 24 tenkes parkering løst i 1. etasje- ev. kjeller. Løsning drøftes i reguleringsprosessen.

Uteoppholdsareal

Krav for MUA er oppgitt i kommuneplanen og for nybygg tenkes det løst på gårdsplass mot øst, på bakkenivå, og på takterrasse fortrinnsvis over sidefløy mot Bankbakken. Løsning drøftes i reguleringsprosessen. Privat uteoppholdsareal løses på balkong og/ eller privat takterrasse.



Illustrasjon volumskisse



Felles uteoppholdsareal

1.4 Utbyggingsvolum og byggehøyder

Reguleringsplanen skal legge til rette for bygning med 4 etasjer pluss 2 tilbaketrunkne etasjer, maks. byggehøyde ca. C= +54,5. Gesimshøyde mot Kongens gate skal være i tråd med gesimshøyden til nabobygninger (med 4 etasjer), ca. C= +47,6.

Mønehøyde i eksisterende bygg i Kongens gate 24 med tot. 3 etasjer pluss loft er ca. C= +50,75. Etasjehøyden i 1. etasje er høyere enn i inntilliggende bygg, og gulvet ligger over gateplan med trapper ved hovedinngangen. Med å senke gulvnivået og redusere etasjehøyden i 1. etg. kan bygningsvolumen mot Kongens gate ha 4 etasjer lik nabobygningene. Sidefløy mot Bankbakken skal være lavere og tilpasses omkringliggende bygninger med 3-4 etasjer. Kjeller løses under hele eller deler av bygget.

Område er i kommuneplanen avsatt til Hensynssone H-570 Bevaring kulturmiljø, etterkrigsarkitektur, og planen skal stille krav til utforming i fht. volum, materialbruk og detaljering mht. tilpasning til byggeskikk og steds karakteristikk. Gjenreisningsbebyggelsen er i all hovedsak konsentrert til de tre kvartalene nord for Bankbakken med bygninger oppført i tre etasjer med saltak, jmf. Temaplan for kulturminner, Narvik kommune. Etterkrigsarkitektur er ikke alltid forbunden med saltak, og de nærmeste nabobyggene til Kongens gate 24 på begge sider har et flatt tak. Enhetlig gesimshøyde/linjeføring mot Kongens gate skal videreføres.



Dagens situasjon mot Kongens gate

1.5 Funksjonell og miljømessig kvalitet

Reguleringsplanen tilrettelegger for gjenbruk og fortetting i sentrum i tråd med FN's bærekraftsmål med å regulere for inntil 4 etasjer med 1 eller 2 tilbaketrunkne etasjer der forholdene tilsier dette. Høyde skal vurderes mht. konsekvenser for nære omgivelser og landskapsbilde.

Planen for gnr./ bnr. 40/278 vil legge til rette for bedre funksjonalitet enn dagens bebyggelse, og den vil øke antallet sentrumsnære boliger som oppfyller dagens krav (bl.a. MUA og UU).

Gjenbruk/ ombygging av eksisterende bygg er økonomisk og byggeteknisk ikke forsvarlig. De første to etasjene i bygget er bygd og innredet som banklokaler. Lokalene har stått tomme i mange år, og på leiemarkedet finnes det ikke etterspørsel for denne typen av lokaler i det aktuelle området.

Leiligheter i 2. og 3. etasje i eksisterende bygg ivaretar ikke krav om privat eller felles uteareal og trinnfri adkomst. Det finnes ikke parkeringsplass på eiendommen, utnyttelsesgraden er ca. 90%.

Planlagt tiltak har utnyttelsesgrad på ca. 67%, og parkeringsbehovet dekkes på egen eiendom i tråd med KPA.

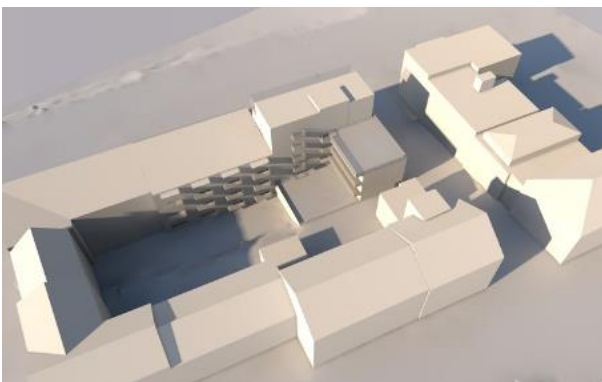
1.6 Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Planområdet er et sentrumskvartal. Reguleringsplanen skal ivareta dagslys- og solforholdene, forholdene skal vurderes for å ivareta viktige kvaliteter både i og utenfor eksisterende boliger i område. Endringer i sol- og skygge forhold skal illustreres og behandles i planprosessen.

Fra planlagt nybygg vil skyggen falle på Kongens gate på formiddagen, men etter kl. 12 vil skyggen etter hvert falle på felles uteoppholdsareal på østsiden av boligblokken. Gårdsplassen på bakkeplan vil ligge i skyggen på ettermiddagen mens takterrassen på sidefløy mot Bankbakken vil kunne tilby solfylt uteoppholdsareal hele ettermiddagen på sommertid. Kveldssol vil kunne nytes på private uteplasser mot vest, balkonger eller takterrasse.

Det finnes flere muligheter for bruk av allmenn grøntområde- park i nærheten av eiendommen.

Gårdsplassen for planlagt tiltak kan møbleres slik at en liten lekeplass ved inngangen ivaretas. Avstand til lekeplass ved biblioteket er ca. 150 m i luftlinje og dermed oppfylles kravet til nærlekeplass.



1. april kl. 12



1. august kl. 15

Solstudier som viser dagens bebyggelse med volumstudier for ny boligblokk i Kongens gate 24.

1.7 Forhold til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og planarbeider

Kvartalet er ikke regulert.

Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til Sentrumsformål og inngår i Hensynssoner H-810 og H-570;

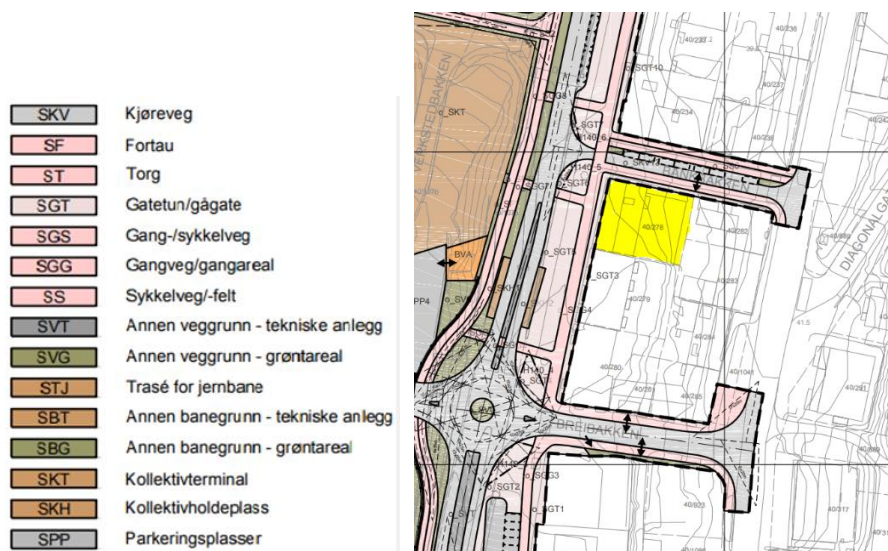
- Hensynssone H-810, Krav om felles planlegging; Kvartalet består av eksisterende bebodde bygninger som foruten gnr./ bnr. 40/278 opprettholdes i planen.
- Hensynssone H-570 Bevaring kulturmiljø (etterkrigsarkitektur); det skal ved byggetiltak tas hensyn til byggeskikk, men ingen av bygninger i kvartalet har vernestatus eller er påført SEFRAK registeret.

Område er ført inn i Riksantikvarens NB register for kulturmiljøer som har nasjonal interesse.

Området er ikke formelt vernet, men det skal ved videre utvikling vises særlig hensyn til kulturmiljøet.

Kommuneplanen gjelder mht. krav for parkering, uteoppholdsareal og lekeplass.

Gate og fortau i tilknytning til bygget er regulert til gatetun/ gågate med møbleringsareal nærmest bygget og off. kjørevei, se *Reguleringsplan for E6 Narviktunnelen og Kongens gate*.



Krav i KPA i fht. MUA og lekeplass for boliger i sentrum skal drøftes i prosessen, jmf. andre godkjente reguleringsplaner innenfor Narvik sentrum. Minimumskravet (areal) for felles uteoppholdsareal og lekeplass ved inngang er utfordrende å oppfylle i sentrumskvartalene, samtidig som det i nærmiljøet finnes andre tilbud som kan benyttes både for uteopphold og lek.

Foreslått formål vil ellers være i tråd med gjeldende KPA og tilgrensende planer.

1.8 Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Involvering av Fylkeskommune, ev. riksantikvar, er viktig i og med at eiendommen er påført NB- liste.

Beboere i området rundt vil bli informert i et ev. naboetsmøte.

Barnas talsperson og Ungdomsrådet, offentlige organer og berørte partner skal varsles i ht. Pbl.

1.9 *Hvordan skal samfunnssikkerhet ivaretas, forebygge risiko og sårbarhet*

Forhold som skal vurderes nærmere i ROS analysen:

- Trafikk, adkomst og parkering
- Lydforhold, støy

1.10 *Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, fester, naboer og andre berørte*

- Planinitiativ oversendes 09.03.2021
- Oppstartsmøte 24.03.2021
- Ev. naboskapsmøte: kommunen innkaller

I tillegg til naboer, kommunale etater og lokal kraftselskap skal offentlige organer som Vegvesenet, Nordland Fylkeskommune og Fylkesmannen i Nordland varsles om ved planstart.

1.11 *Vurdering om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger*

Viser til *Forskrift om konsekvensutredninger kapittel 3. § 9.*

Formålet i planen er i tråd med gjeldende plan, KPA. Eksisterende bygg er ikke vernet, og planen skal ivareta hensynet til kulturmiljø, etterkrigsarkitektur.

Planen har ikke vesentlige virkninger for miljø og samfunn og er ikke i strid med overordnede planer, og dermed utløser den ikke krav til konsekvensutredning.

Med vennlig hilsen

Marjo Kristiina Jussila

Seniorrådgiver Sivilarkitekt MNAL

Norconsult AS avd. Borealis

Vedlegg:

- Situasjonsplan, Skisse planavgrensning