

Planbeskrivelse
Detaljregulering for Kvartal 25
PlanID 2022007
Narvik kommune



Revisjonshistorikk

Rev:	Dato:	Beskrivelse av endringen	Utarbeidet av	Kontrollert av
00	21.06.23	Første utkast	NOJOTR	NORDAH
01	31.08.23	Etter kommunens mottakskontroll	NOJOTR	Tiltakshaver

Prosjekt: Detaljregulering Kvartal 25
Prosjektnummer: 10229450
Kunde: Dronningens gate 61 Narvik AS
Rev: 01
Dato: 31.08.23
Opprettet av: NOJOTR
Kontrollert av: NORDAH
Dokumentreferanse

Innholdsfortegnelse

1.	Arealoppgave	9
2.	Bakgrunn	10
2.1	Hensikten med planen	10
2.2	Beliggenhet	10
2.3	Forslagsstiller og plankonsulent	11
2.4	Vurdering av behov for konsekvensutredning	11
3.	Planprosess og medvirkning	11
3.1	Medvirkningsprosess og saksbehandling	11
3.2	Varsling av planoppstart – innkomne merknader	11
3.2.1	Varslet plangrense	12
4.	Planstatus og rammebetingelser	12
4.1	Overordnede planer	12
4.1.1	Regionalplan	12
4.1.2	Rikspolitiske retningslinjer og planer	13
4.1.3	Kommuneplan for Narvik	13
4.1.4	NB! register	14
4.2	Gjeldende reguleringsplaner	15
4.3	Pågående planer	18
5.	Beskrivelse av planområdets eksisterende forhold	18
5.1	Beliggenhet og avgrensning	18
5.2	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	19
5.3	Stedets karakter	19
5.4	Eiendomsforhold	22
5.5	Landskap	23
5.5.1	Topografi og landskap	23
5.5.2	Solforhold	24
5.5.3	Lokalklima	26
5.6	Kulturminner og kulturmiljø	27
5.7	Naturmiljø	28
5.8	Friluftsliv og rekreasjon	28
5.9	Naturressurser	28
5.10	Sosial infrastruktur	28
5.11	Barn og unges interesser	29
5.11.1	Barnetråkk	29
5.11.2	Lek og aktivitet	30
5.12	Trafikk	31
5.12.1	Atkomst	31
5.12.2	Trafikkmengder	32
5.12.3	Parkering	32
5.12.4	Trafikkulykker	32
5.12.5	Sykkel og gange	33
5.12.6	Kollektivtrafikk	34
5.13	Teknisk infrastruktur	36
5.13.1	Vann og spillvann	36

5.13.2	Overvann	36
5.14	Forurensning	37
5.14.1	Grunnforurensning	37
5.14.2	Støy	37
5.14.3	Luftforurensning	38
5.15	Grunnforhold	40
5.16	Naturfare	41
6.	Beskrivelse av planforslaget	42
6.1	Planens hovedgrep	42
6.2	Reguleringsformål/ arealregnskap	43
6.3	Bebyggelsens plassering og utforming	44
6.3.1	Byggehøyder	46
6.3.2	Grad av utnytting	46
6.4	Trafikkløsning	46
6.4.1	Parkering	47
6.4.2	Sykkelparkering	48
6.5	Uteopphold og lek	48
6.5.1	Uteoppholdsareal	48
6.5.2	Lek	49
6.6	Teknisk infrastruktur	50
6.6.1	Vannforsyning	51
6.6.2	Brannvann	51
6.6.3	Sanitært avløpsvann	52
6.6.4	Overvann	52
6.6.5	Kraft	53
6.7	Renovasjon	53
6.8	Universell utforming	53
6.9	Rekkefølgekrav og gjennomføring	54
7.	Virkning av planforslaget	56
7.1	Overordnede planer	56
7.2	Eksisterende eiendomsforhold	56
7.3	Sol-/skyggeforhold	56
7.4	Arkitektur og estetikk	57
7.5	Naturmiljø	58
7.6	Sosial infrastruktur	59
7.7	Barn og unges interesser	59
7.8	Støy	59
7.8.1	Støy fra industri ved LKAB	59
7.8.2	Støynivå på bakkeplan	59
7.8.3	Støynivå ved fasader	60
7.8.4	Støynivå på balkonger/terrasser	62
7.8.5	Innendørs støynivå	62
7.8.6	Økt støy til naboer	63
7.9	Bygge- og anleggsstøy	63
7.10	Samfunnmessige forhold	63
8.	Konsekvensutredning	64
8.1	Transportbehov og mobilitet	64
8.1.1	Turproduksjon	64

8.1.2	Transportfordeling	64
8.1.3	Trafikkavvikling	64
8.1.4	Trafikksikkerhet	65
8.2	Energi og energiløsninger	66
8.2.1	Regelverk	66
8.2.2	Energibehov	66
8.2.3	Effektbehov.....	66
8.2.4	Mulige energiforsyningsløsninger	67
8.3	Landskap	68
8.3.1	Vurdering av verdi landskap.....	68
8.3.2	Vurdering av påvirkning landskap	72
8.3.3	Vurdering av konsekvens landskap	74
8.3.4	Vurdering av verdi kulturmiljø.....	75
8.3.5	Vurdering av påvirkning kulturmiljø	76
8.3.6	Vurdering av konsekvens kulturmiljø	78
8.3.7	Avbøtende tiltak.....	79
8.4	Barn og unges oppvekstvilkår	79
8.4.1	Vurdering av konsekvens	79
8.4.2	Oppsummering virkninger	80
8.4.3	Avbøtende tiltak.....	82
9.	Oppsummering av risiko- og sårbarhetsvurdering	82
10.	FNs bærekraftsmål	83
10.1	Bærekraftsolen	83
10.1.1	Sammendrag av resultatet	86
11.	Kilder	87

Sammendrag

Denne rapporten omfatter planbeskrivelsen til detaljregulering for Kvartal 25 i Narvik kommune. Detaljreguleringen legger til rette for etablering av boligblokk i Dronningens gate 61.

Etablering av leilighetsbygg i sentrum vil imøtekomme behovet for boliger, samt bidra til et bærekraftig bymiljø. Ved å bygge flere leiligheter i sentrum kan man optimalisere bruk av sentrumsnære tomter, og begrense behovet for spredt byutvikling i utkanten av byen. En tett og levende bykjerne kan tiltrekke seg bedrifter og investorer, som igjen kan bidra til økt sysselsetting. Ved å etablere leilighetsbygg i Narvik sentrum kan man skape et mer attraktivt miljø for bedrifter og dermed stimulere til økonomisk vekst som igjen kan bidra til å styrke lokaløkonomien.

Narvik kommune har et uttalt ønske om fortetting i Narvik sentrum. En slik fortetting, samtidig som man ivaretar kommuneplanens gjeldende krav til MUA og lek er svært vanskelig i sentrumsområder, og vil i realiteten hindre utvikling av sentrum da slike arealer ikke er tilgjengelig. Narvik kommune har ved enstemmig beslutning i kommunestyret 15. desember 2022 vedtatt at reguleringsarbeidet kunne igangsettes. Dette sender et sterkt signal om at man for fremtiden må se på andre løsninger blant annet for å ivareta lek og uteopphold. For å imøtekomme behovet for boliger og parkeringsplasser søker utbygger å maksimere utnyttelsen av egen tomt, etablere lek i bakgård og uteoppholdsareal på tak og balkonger, samt bidra til opprusting av eksisterende nærlekeplass i Håreks gate.

Prosjektet legger ikke opp til etablering av nærings- og publikumsservice i byggets første etasje i henhold til krav i kommuneplanens arealdel. Årsaken til dette er flere. Opprinnelig har eiendommen utelukkende vært benyttet til boligformål. Sentrum mister dermed ikke næringsareal i første etasje, men vinner derimot større boligareal ved planlagt utnyttelse av eiendommen. Underetasje og første etasje ønskes benyttet til parkering for å kunne gi en overdekning av parkeringsplasser i området. Det er tidvis knapphet på parkeringsplasser i denne delen av sentrum, og ved å tillate planlagt løsningen vil man både dekke eiendommens behov, samt tilføre området ytterligere parkeringsplasser for næringslivet. Løsningen fordrer at parkeringsetasjene tillates trukket ut over dagens eiendomsgrenser.

Området ligger innenfor NB! registeret, men er ikke avsatt til hensynssone for kulturmiljø i kommuneplanens arealdel.

Tiltaket vil ikke bryte kvartalsstrukturen eller medføre tap av viktige siktlinjer i bylandskapet. For kvartalsstrukturen vil tiltaket være positivt på grunn av at eiendommen hvor tiltaket er planlagt i dag framstår som et «hull» i kvartalsstrukturen. Planlagt bebyggelse vil oppleves som noe høyere en omkringliggende bebyggelse, men nabobebyggelsen Quality Grand hotell og Narvik Videregående skole, studiested Oscarsborg vil sammen med bylandskapet og det overordna landskapet være med på å dempe det visuelle inntrykket av tiltaket. Landskapsrommene i influensområdet er relativt store og tåler en volumøkning av bebyggelsen. I tillegg vil planlagt bebyggelse fra mange steder være helt eller delvis skjult av terrengformasjoner, vegetasjon og eksisterende bebyggelse. På midlere og lengre avstander vil tiltaket i begrenset grad tiltrekke seg oppmerksomhet eller påvirke opplevelsen av landskapet. For den nærmeste bebyggelse i Dronningens gate i Kvartal 25 vil tiltaket medføre en større endring av landskapsbildet mot sør. Det gjelder også for landskapsbildet mot nord for den nærmeste nabobebyggelse sør for Brannbakken i kvartal 26. For eksisterende bebyggelse i Kongens gate i Kvartal 25 og 26 vil tiltaket ha liten betydning for

landskapsbildet da hovedretningen for bebyggelsen er orientert mot vest. Tillatt bebyggelse i gjeldene reguleringsplan for området vil også påvirke landskapsbildet for denne bebyggelsen, men i mindre grad.

For det overordna landskapet vurderes tiltaket å forårsake «ubetydelig miljøskade». For bydel Oscarsborg (sentrum med Kongens gate og Dronningens gate) forventes det at tiltaket vil forårsake «noe miljøskade». For bydel Oscarsborg (Håreks gate, Tore Hunds gate, Selsbanes gate, Sildvikgata, Bjørnfjellgata, Diagonalgata, Tøttaveien og deler av Snorres gate mm.) vurderes det at tiltaket vil forårsake «noe miljøskade». Konsekvensene for delområdene Skistua, Fossestua, Furumoen, Frydenlund, samt sørlige Frydenlund, Framnes og Trekanten vurderes å være «ubetydelig».

Til tross for nybyggets volumoppbygging, vurderes det ikke å endre den karakteristisk by-silhuett. Innsynet til kulturlandskapet påvirkes i liten grad fra avstand som for eksempel fra Ankenes og fra innseilingen mot havnen. For det overordna kulturlandskapet forventes planen å forårsake «ubetydelig miljøskade». En nytt bygg i Dronningens gate 61 vil ikke henvende seg til Kongens gate, men til Dronningen gate og Brannbakken. Det vurderes dermed ikke at rytmen i bebyggelsesstruktur langs Kongens gate endres selv om nybygget vil bli synlig i bymiljøet, og bryte med høyder og skala i henhold til Sverre Pedersens plan. Virkningen av Skjomtinden som fondmotiv for byens hovedgate svekkes ikke som følge av tiltaket. Tiltaket vil bryte noe med bebyggelsesstrukturen i Dronningens gate, men ikke med kvartalsstrukturen. Tiltaket vil derimot bidra til å fullføre kvartalsstrukturen ettersom eiendommen er ubebygd i dag. Som følge av at den allerede varierende bebyggelsesstrukturen i området, vurderes tiltaket totalt sett til ikke å påvirke området negativt. For delområde Kulturmiljø Narvik Sentrum BSR forventes det at planen vil forårsake «ubetydelig miljøskade». Det vurderes ikke at formidlingen av historien om BSR svekkes i og med at denne del av sentrum består av bygninger fra ulike tidsepoker. Lys og luft i bebyggelsen var en vektlagt kvalitet i BSR-reguleringen, og disse forholdene vil bli påvirket av tiltaket ettersom nybygget vil ha en større høyde. Tiltaket vurderes å visuelt påvirke vernet nabobebyggelse. For delområde Kulturmiljø Kvartal 25 forventes det at utbyggingsalternativet vil forårsake «noe miljøskade» først og fremst med tanke på konsekvenser for vernede nabobygg.

Kvartal 25 ligger sentralt i Narvik sentrum med godt tilbud for gående, kort veg til kollektiv og viktige målpunkter som barnehager, skole, kulturtilbud, fritidstilbud, handel og arbeidsplasser innenfor gangavstand. Avstandskravet fra nye boliger til nærlekeplass vil ikke kunne oppfylles i henhold kommuneplanens arealdel, og arealkravet vil ikke kunne oppfylles for strøkslekeplass. I og med at 0-alternativet hvor det også tillates etablert boliger heller ikke oppfyller avstands- og arealkravet, er konsekvensen for utbyggingsalternativet satt til «Ingen, ubetydelig (0)» sett i forhold til 0-alternativet. Utbyggingsalternativet vil imidlertid kunne legge til rette for gode private arealer for lek og uteopphold i bakgård. Arealet i bakgård vil være trafikkikkert, og skjermet for støy fra vegtrafikk, luftforurensning og vind. Arealer for lek ved inngang vil ikke oppfylle kommunens krav til at 50% av arealet skal være solbelyst ved vår- og høstjevndøgn, men det vil kunne tilrettelegges med gode kvaliteter, og som nevnt skjermet for forurensning og vind. Ettersom 0-alternativet også skal legge til rette for lek ved inngang, er konsekvensen for utbyggingsalternativet satt til «Ingen, ubetydelig (0)» sett i forhold til 0-alternativet. Sikkerhet langs skoleveg og atkomst til lekeareal utenfor planområdet er lik for utbyggingsalternativet og 0-alternativet, og konsekvensen for utbyggingsalternativet er derfor satt til «Ingen, ubetydelig (0)» sett i forhold til 0-alternativet.

På grunn av at utbyggingsalternativet ikke vil kunne oppfyller avstandskravet til nærlekeplass eller

arealkravet til strøkslekeplass, er det nedfelt rekkefølgebestemmelse for avbøtende tiltak i form av bidrag til opprusting av eksisterende lekeplass i Håreks gate.

Tiltaket vurderes å påvirke sol-/skyggeforhold for omkringliggende boliger i liten grad. I dagens situasjon er det en mindre del av bakgården tilhørende Dronningens gate 63 som ikke er skyggelagt kl. 12 og kl. 14, og som vil bli skyggelagt som følge av tiltaket. Deler av fasade til Dronningens gate 63-67 er skyggelagt ved de samme tidspunkter i dagens situasjon. Tiltaket vil medføre at en større del av fasade og felles terrasse i Dronningens gate 67 vil skyggelegges. Eksisterende boligbebyggelse mot sørøst i øvre del av Brannbakken vil skyggelegges ca. 1 time tidligere om kvelden ved sommersolverv som følge av tiltaket.

I henhold til tilbakemelding fra Hålogaland Kraft har eksisterende nett kapasitet til den utbyggingen som planen legger opp til. Området har også tilstrekkelig brannvannsdekning.

Støynivå ved fasade overskrider anbefalte støygrenser på L_{den} 55 dB jfr. T-1442/21. Med gjennomgående leiligheter til stille side, tilfredsstillende støynivå på uteareal, samt innendørs så oppnås imidlertid tilfredsstillende støyforhold for boligblokken i henhold til T-1442/21. To av leilighetene får fasade med støynivå L_{den} 56 dB. En overskridelse på 1 dB er knapt en merkbar overskridelse, og bør kunne aksepteres. Felles leke-/uteoppholdsareal i bakgård vil få tilfredsstillende støynivå fra vegtrafikk og jernbane $L_{den} \leq 55/58$ dB. Felles uteoppholdsareal på takterrasse får tilfredsstillende støynivå med et 1,2 m høyt tett rekkverk. Private balkonger må etableres med 1,2 m tette rekkverk og eventuell absorberende himling der hvor støynivå L_{den} er 56 – 58 dB ved fasade, og glasser inn der hvor støynivå L_{den} er over 58 dB ved fasade for å få tilfredsstillende støyforhold.

I sum viser risiko- og sårbarhetsanalysen at planområdet er egnet for foreslått utbygging. Ingen av de forhold som er avdekket i analysen er av slik karakter at de medfører så stor risiko at de skulle tilsi at tiltaket ikke bør gjennomføres. Det er identifisert behov for risikoreduserende tiltak i forhold til brann og redning. Forholdet er fulgt opp gjennom planens bestemmelser.

Planen vurderes å følge opp fire av FNs bærekraftsmål, samt en rekke delmål. Størst bidrag til måloppnåelse vurderes å være innenfor målområde 11 Bærekraftige byer og lokalsamfunn.

Vedlegg

1. Plankart
2. Bestemmelser
3. VAO-rammeplan
4. Rapport transportbehov og mobilitetsanalyse
5. Rapport landskap
6. Rapport barn og unges oppvekstsvilkår
7. Rapport energiforbruk og energiløsninger
8. Støyrapport
9. Notat sol/skyggevirksomheter
10. Rapport områdestabilitetsvurdering
11. ROS-analyse
12. Rapport grunnundersøkelser, Indira
13. Miljøtekniskrapport, Indira
14. Notat oppsummering av innkomne innspill ved planstart

1. Arealoppgave

Nøkkelopplysninger			
Gnr/bnr.	40/71 m.fl.		
Tiltakshaver	Dronningens gate 61 Narvik AS		
Forslagsstiller	Sweco Norge AS		
Planen er utarbeidet av	Sweco Norge AS		
Konsulenter	Arkitekt	Konsept	Partgroup
	Rådgivende ingeniør arealplanlegger	Planforslag ROS-analyse Rapport Barn og unge Rapport Landskap	Sweco Norge AS
	Rådgivende ingeniør VA	VAO-rammeplan	Sweco Norge AS
	Rådgivende ingeniør geoteknikk	Notat områdestabilitet og naturfarer	Sweco Norge AS
	Rådgivende ingeniør akustikk	Støyrapport	Sweco Norge AS
	Rådgivende ingeniør trafikk	Rapport trafikkbehov og mobilitetsanalyse	Sweco Norge AS
	Rådgivende ingeniør geoteknikk	Rapport grunnundersøkelser	Indira
Planområdets størrelse	Ca. 4.4 daa		
Hovedformål	Bolig, næring		
Antall boenheter	36		
Utnyttelsesgrad	100 % BRA		
Krav om KU	Ja		
Kunngjøringer	Varsel om planoppstart	16.01.23	

2. Bakgrunn

2.1 Hensikten med planen

Narvikregionen er i utvikling, og det er et stort behov for nye boliger. Narvik kommune har et uttalt ønske om fortetting i Narvik sentrum noe som fremkommer i kommuneplanens samfunnsdel vedtatt 1/9/2022

Kommunen har gjennom kommuneplanens samfunnsdel uttrykt følgende:

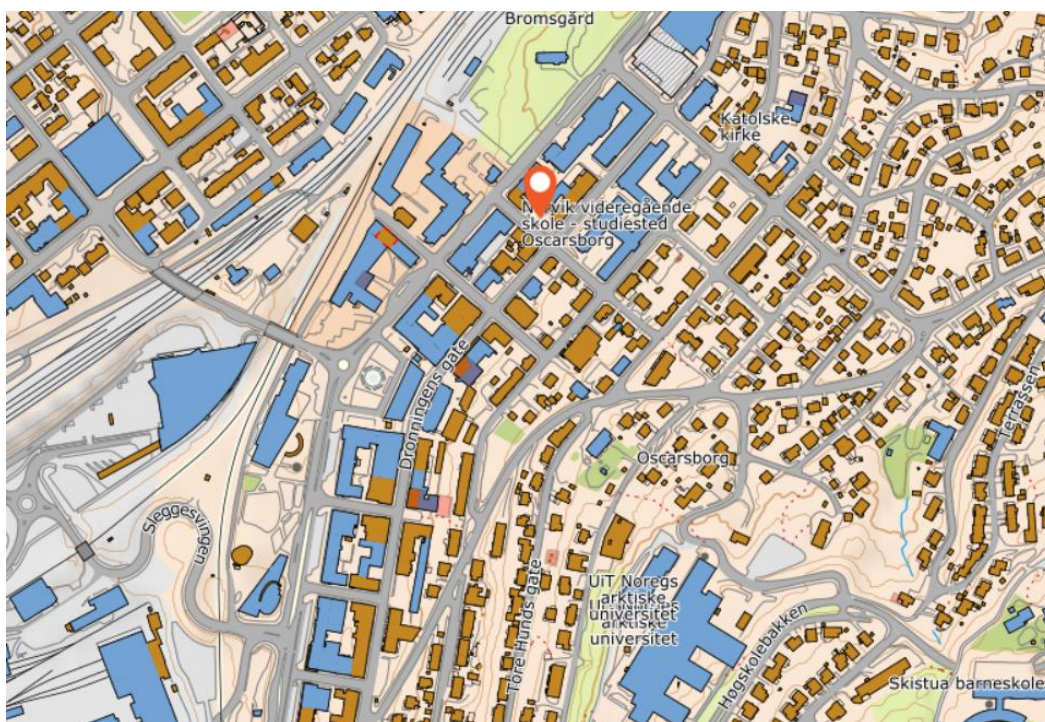
- Vi skal være nytenkende.
- Vi må planlegge for boligbygging, sentrumsutvikling og fortetting.
- Vi må skape et inspirerende urbant sentrum og attraktive tettsteder.
- Fortetting i sentrale strøk muliggjøres gjennom høyere tillatt byggehøyde.

Kommunestyret og også ved enstemmig beslutning i kommunestyret den 15. desember 2022 vedtatt at reguleringsarbeidet kunne igangsettes.

Planen imøtekommer og følger opp kommunens uttrykte behov for boliger og ønske om utvikling og fortetting av sentrum.

2.2 Beliggenhet

Eiendommen befinner seg i Narvik sentrum, beliggende i krysset mellom Brannbakken og Dronningens gate.



Figur 1: Planområdet plassering vist med rød markør. Kilde: Norgeskart.

2.3 Forslagsstiller og plankonsulent

Forslagsstiller:

Dronningens gate 61 Narvik AS, Postboks 464, 8514 Narvik

Kontaktperson: Trond Olsen

E-post: to@kgteiendom.no

Plankonsulent:

Sweco Norge AS, Dronningens gate 52, 8514 Narvik

Kontaktperson: Trude Johnsen

E-post: trude.johnsen@sweco.no

2.4 Vurdering av behov for konsekvensutredning

Planarbeidet er vurdert til å falle inn under §10 iht. Forskrift om konsekvensutredning hvilket innebærer at planforslaget konsekvensutredes uten planprogram eller melding. Kommunen ber om at følgende temaer konsekvensutredes:

- Transportbehov, energibehov og energiløsninger.
- Landskap.
- Barn og unges oppvekstvilkår.

Transportbehov beskrives i egen rapport, og det samme gjelder for energibehov og energiløsninger.

3. Planprosess og medvirkning

3.1 Medvirkningsprosess og saksbehandling

Oppstartsmøte	09.09.2022
Politisk forhåndsuttalelse	15.12.2022
Varsling av planoppstart	16.01.2023
1.gangsbehandling	30.11.2022
Høring og offentlig ettersyn	-
2.gangsbehandling	-
Sluttbehandling	-

3.2 Varsling av planoppstart – innkomne merknader

Varsel om oppstart av planarbeid ble kunngjort i Fremover, på Narvik kommune og Sweco sine hjemmesider den 16.01.23. Brev til berørte høringsinstanser, grunneiere, festere og naboer den 16.01.23. Naboer og gjenboere ble varslet digitalt via Altinn samme dato. I forbindelse med varsel ble tiltaket illustrert i 3D-modell (ArcGis modell) som ble gjort tilgjengelig på Narvik kommune og Sweco sine hjemmeside.

Ved utløpt merknadsfrist var det mottatt 9 uttalelser. Disse er kommentert i eget vedlegg.

Sweco Norge AS

Prosjektnummer: 10232450

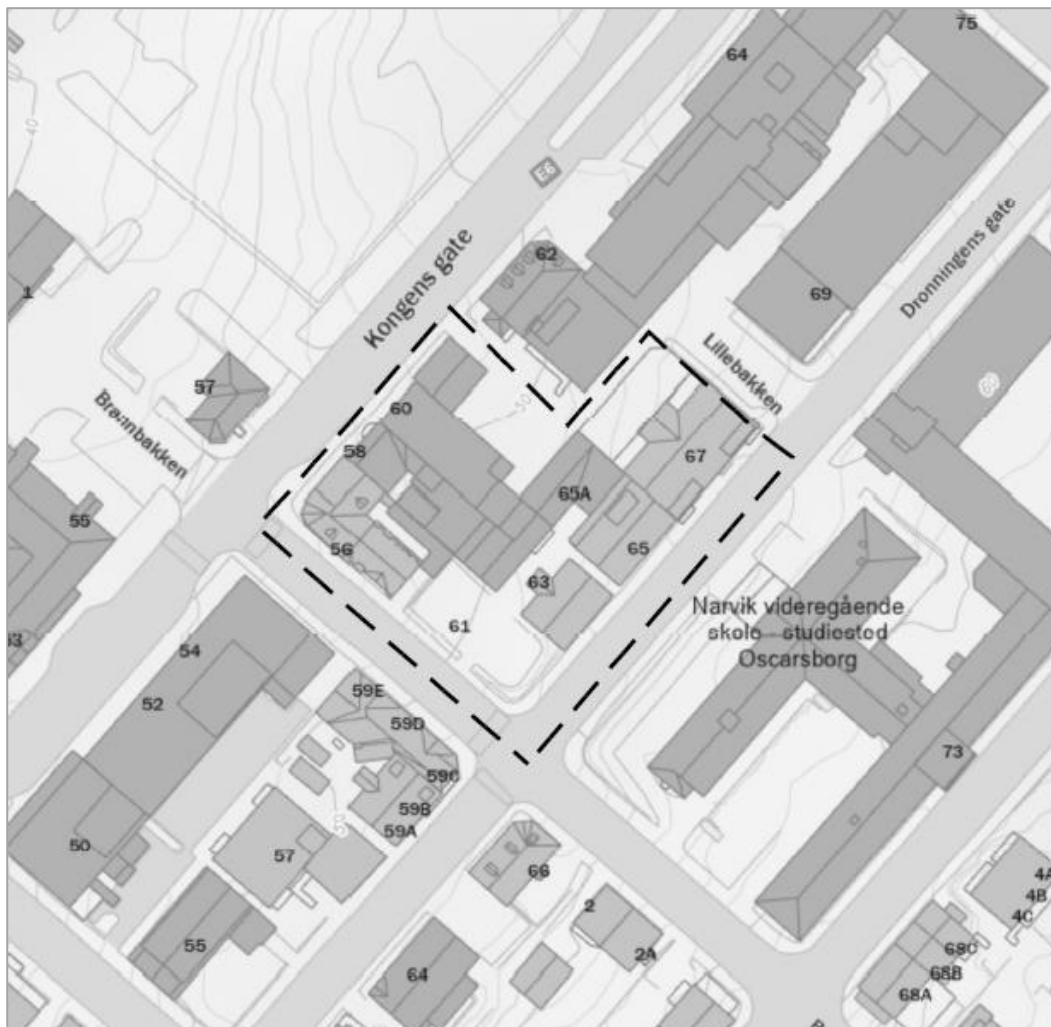
Dato: 31.08.23

Rev: 01

Dokumentreferanse P:\32813\10229450_Regulering_Kgt_26_Drgt61\000\06 Dokumenter\01 Plan\Planbeskrivelse

3.2.1 Varslet plangrense

Illustrasjon av varslet plangrense er vist i Figur 2.



Figur 2: Varslet plangrense vist med svart, stiplet linje.

4. Planstatus og rammebetingelser

4.1 Overordnede planer

4.1.1 Regionalplan

Fylkesplanen for Nordland 2013-2025

Arealpolitiske retningslinjer er gitt i kapittel 8 i Fylkesplanen for Nordland 2013-2025 og danner grunnlaget for fylkeskommunens politikk for arealforvaltning. Hovedmålet for arealforvaltningen i Nordland er som følger:

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

Kapittel 8 By- og tettstedsutvikling, inneholder følgende mål for arealpolitikken i perioden.

- b) Fortetting skal skje med kvalitet. Gjennom arealplanleggingen skal det legges til rette for god funksjonsblanding som fremmer trafiksikkerhet, barns lekemuligheter og stedets karakter.
- c) Byer og tettsteder skal utvikles slik at livskvalitet og helse fremmes gjennom god stedsforming, attraktive og tilgjengelige utearealer, og infrastruktur som fremmer miljøvennlig transport.
- l) Det skal legges til rette for gående og syklende gjennom et trafiksikkert og sammenhengende gang- og sykkelveinett.
- q) Uteområder skal i størst mulig grad sikres en design med universell utforming.

Planen legger ikke særskilt til rette for infrastruktur som fremmer miljøvennlig transport eller utbygging av gang- og sykkelveinett. Øvrige punkter ivaretas i planforslaget. Planen legger til rette for arealer for lek, tilgjengelige utearealer med universell utforming og nærhet til kollektivtransport.

4.1.2 Rikspolitiske retningslinjer og planer

Narvik kommune vurderer følgende rikspolitiske retningslinjer som relevante:

- Statlige retningslinjer for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging.
- Statlige retningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning.
- Rundskriv T-2/08, rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging.
- Rundskriv T-1442 behandling av støy i arealplanlegging.
- Rundskriv T-1520 retningslinjer for luftkvalitet i arealplanlegging.

I planarbeidet er oven nevnte retningslinjer lagt til grunn.

4.1.3 Kommuneplan for Narvik

Kommuneplanens arealdel 2017-2028

Planområdet ligger innenfor område avsatt til sentrumsformål i kommuneplanens arealdel.



Figur 3: Utsnitt fra gjeldende kommuneplan for Narvik. Dronningens gate 61 vist med rød prikk. Kilde: Narvik kommune.

Sentrumsformål har følgende bestemmelser:

§7.4. "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. "

Planområdet er også innenfor hensynssone 810_1 Felles planlegging med følgende bestemmelse:

«For fortettingsområdene i Narvik sentrum skal det for hvert kvartalsområde utarbeides reguleringsplan.

Omregulering og nybygging skal gi flere boliger og en mer effektiv arealutnyttning 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 utnyttning. Grad av utnyttning vurderes nærmere ved regulering.

Markparkering tillates ikke. Parkeringsbestemmelsene skal følges.»

Kommuneplanens samfunnsdel 2022-2040

I nylig vedtatt samfunnsdel for Narvik kommune står følgende:

[..Bærekraftig utvikling kan ikke oppnås uten at det gjøres endringer i måten vi bygger og håndterer byrommene våre på, og i fremtidens Narvik kommune skal det tilrettelegges for fortetting og sentrumsutvikling i Narvik by, og i lokalsentrene Bjerkvik, Ballangen og Kjøpsvik...]

[...Narvik kommune skal styrke sine lokalsenter. For å gjøre dette er det viktig med en tydelig areal og transportstrategi som setter fokus på fortetting, mobilitet og knutepunktutvikling...]

Ett av delmålene er som følger:

«Narvik kommune legger til rette for fortetting, og for å skape spennende byrom og gode områder for fritidsbebyggelse.»

Angitt strategi for å følge opp delmålet er som følger:

«Fortetting i sentrale strøk muliggjøres gjennom høyere tillatt byggehøyde. 100 metersbeltet differensieres på utvalgte plasser for å åpne opp for spennende nye byrom, boligbebyggelse og fritidsbebyggelse. Det fokuseres på å etablere større interessante møte- og lekeplasser fremfor mange små plasser ved hver bebyggelse.»

4.1.4 NB! register

NB!-registeret er en liste over kulturmiljøer i byer og tettsteder i Norge som har nasjonal interesse.

Sentrumsområdene i Narvik er med i registeret og er av interesse som gjenreisningsbebyggelse under «Brente Steders Regulering (BSR)». NB!-områdene er kulturmiljøer som skaper en helhet og inngår i en sammenheng.

Riksantikvaren har ansvaret for NB!-registeret, og dette omfatter både utvikling og vedlikehold av registeret. Den regionale kulturminneforvaltningen i fylkeskommunene/Sametinget har ansvar for at de nasjonale kulturhistoriske interessene knyttet til NB!-områdene blir ivaretatt i forbindelse arealplaner. Kommunen forvalter NB!-områdene gjennom bruk av sine virkemidler, der plan- og bygningsloven er viktigst.

I forbindelse med utarbeiding av arealplaner må det gjøres en vurdering av om et konkret planforslag støtter opp under eller er i strid med kulturminneinteressene.

Når den regionale eller statlige kulturminneforvaltningen vurderer reguleringsplanen skal det legges vekt på følgende momenter:

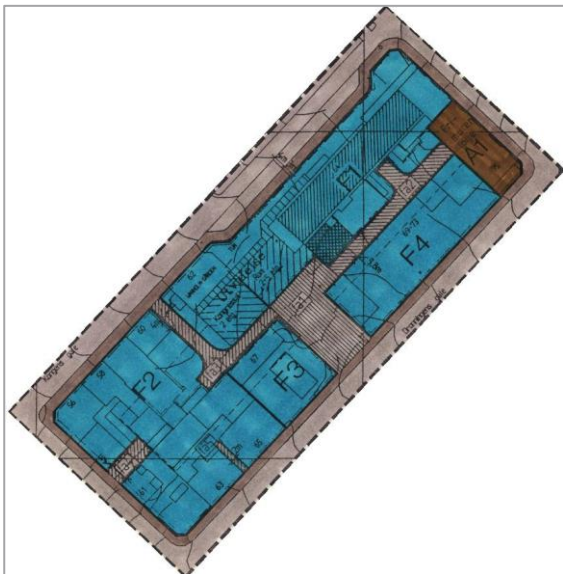
- Tiltakets konsekvens for kulturmiljøet.
- Tiltakets samfunnsmessige nytte.
- Muligheter for alternative løsninger og avbøtende tiltak.

4.2 Gjeldende reguleringsplaner



Figur 4: Utsnitt av gjeldende reguleringsplan for området og tilgrensende/ omkringliggende planer. Planområdet er vist med rød stiplet strek. Kilde: Narvik kommune

Kvartalet er tidligere regulert gjennom Reguleringsplan Grand hotell, planID N-1.121.



Figur 5: Reguleringsplan Grand hotell, planID N-1.121. Kilde: Narvik kommune.

Bestemmelsene tillater at området utnyttes til forretning- og kontorvirksomhet. Boliger, mindre håndverksbedrifter ol. Samt lokaler til sosiale og kulturelle formål tillates. Det tillates fire etasjer og loftsetasje mot Kongens gate og Brannbakken, samt 3 etasjer og loftsetasje mot Dronningens gate.

Regulert fortausbredde mot Dronningens gate og Brannbakken er 2.5 meter.

For område F1 som omhandler Grand Royal hotell er det tillatt med 7 etasjer, hvor kjeller ikke regnes med. Høyeste tillate høyde for bebyggelsen i F1 er kote +79.

Området grenser til følgende planer:

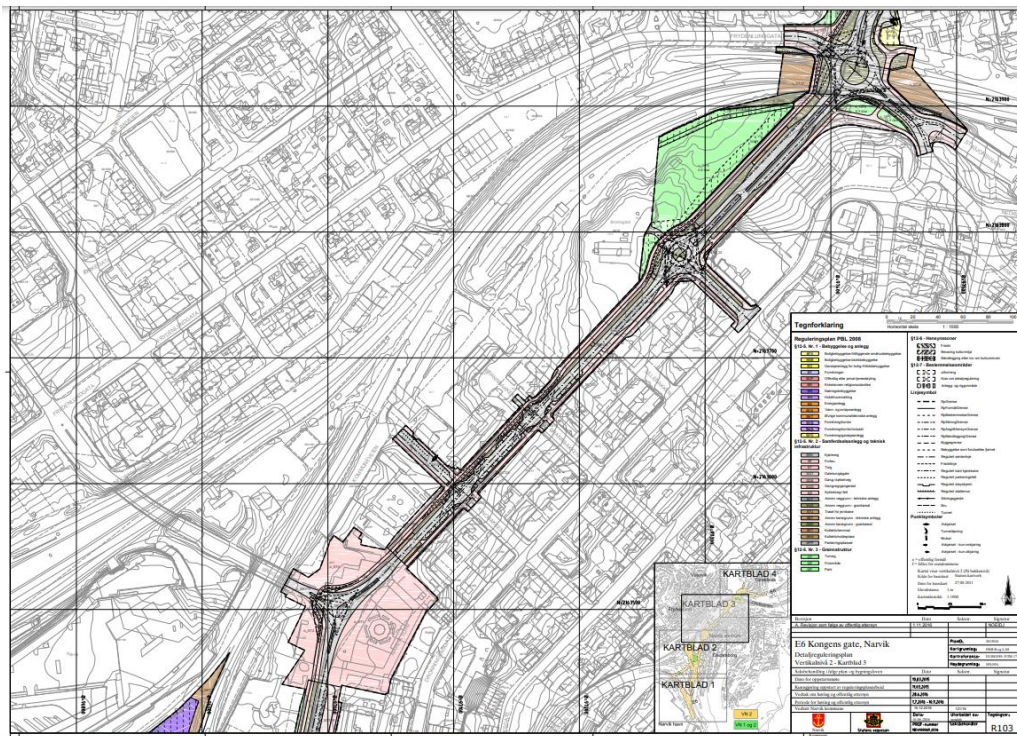
Detaljregulering E6 Narviktunnelen og Kongens gate Narvik, vedtatt 15.12.2016

Regulert veg SKV 18 er regulert med en bredde på 6.5 meter fra eksisterende fortau på sørvestsiden av Brannbakken.

Det er regulert fortau på begge sider av Brannbakken. På sørvestsiden av brannbakken er fortauet regulert 3 meter, mens på nordøst siden er fortauet regulert med en bredde på 5.5 meter

Totalt er bredden på Brannbakken 15 meter (fortau og veg).

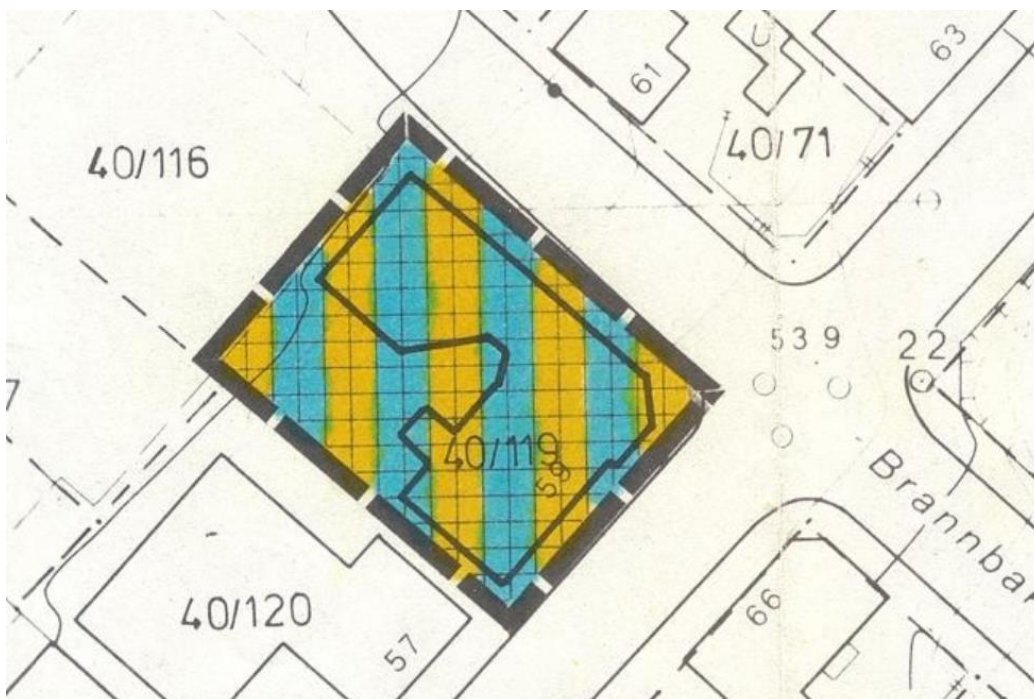
I reguleringsplan for Kongensgate som legger til rette for ei miljøgate gjennom sentrum er det i områdene avsatt til SGT lagt til rette et område for møblering sone som kan tilrettelegges for lek, opphold, uteaktiviteter, uteservering, sittemøbler, beplantning og lignende, jfr. § 6.5



Figur 6: Reguleringsplan E6 Kongens gate Narvik, planID 2013010. Kilde: Narvik kommune.

Verneverdig bebyggelse Nordre Oscarsborg, vedtatt 03.03.1983

Dronningens gate 59 (Thorsengården) er regulert til *spesialområde for særskilt verneverdig boligbebyggelse*. Temaplan for kulturminner skal inngrep i slike kulturminner avklares mot kommunen.



Figur 7: Reguleringsplan Verneverdig bebyggelse nordre Oscarsborg, planID N-1.85. Kilde: Narvik kommune.

Sweco Norge AS

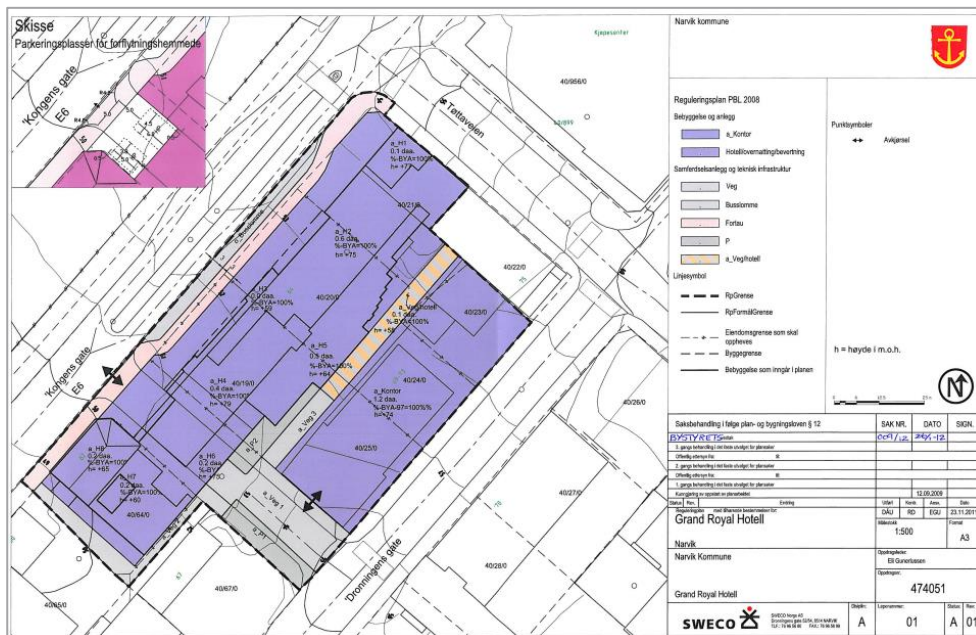
Prosjektnummer: 10232450

Dato: 31.08.23

Rev: 01

Dokumentreferanse P:\32813\10229450_Regulering_Kgt_26_Drgt61\000\06 Dokumenter\01 Plan\Planbeskrivelse

Grand Royal Hotell, vedtatt 21.06.2012



Figur 8: Reguleringsplan Grand Royal hotell, planID 2011004. Kilde: Narvik kommune.

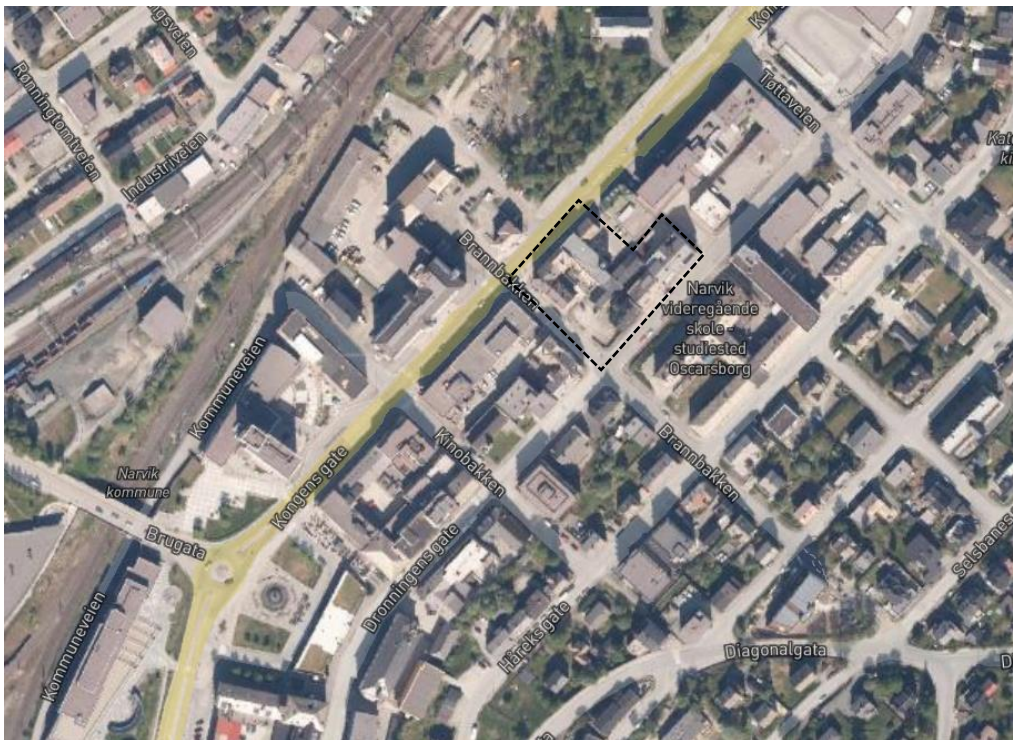
4.3 Pågående planer

Plankonsulent er ikke kjent med at det pågår planarbeid i nærhet til planområdet

5. Beskrivelse av planområdets eksisterende forhold

5.1 Beliggenhet og avgrensning

Planområdet ligger i Narvik sentrum, og grenser til Kongens gate (E6) i vest, Dronningens gate i øst og Brannbakken i sør.



Figur 9: Planområdets plassering. Planområdet er vist med svart, stiplet linje. Kilde: Kommunekart.

Planområdet er på ca. 4.4 dekar.

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Dronningens gate 61 er ubebygd og benyttes i dag til privat parkering. Øvrig del av planområdet er bebygd. Innenfor planområdet består bygårdene i Kongens gate av næringsbygg, mens byggene Dronningens gate er leilighetsbygg. Mot nord grenser planområdet mot Grand Royal hotell. I sør grenser planområdet til Brannbakken, i vest til Kongens gate/E6 og i øst til Dronningens gate.

Øvrig bebyggelse i området består av forretninger, næring, offentlige etater og videregående skole.

5.3 Stedets karakter

Det er karakteristisk sentrumsbebyggelse i denne delen av Narvik by, der det langs Kongens gate er næringsvirksomhet/forretning, og i Dronningens gate er boliger med noe innslag av næringsvirksomhet/forretning i 1. etasje.. Bebyggelsen i kvartalet er veldig variert og representerer ulike tidsepoker. Bebyggelsen har varierende uttrykk både med tanke på byggemønster, proporsjoner, farger og materialbruk.

Mellom Konges gate og Dronningens gate er det relativt bratte tverrgater som fungerer som parkeringsgater, og gir tilgang til kvartalenes bakgårder. Bakgårdene er i liten grad tilrettelagt for uteopphold, men benyttes som parkering og/eller lagringsplass.

I gatene mot øst (Håreks gate, Tore Hunds gate, Selsbanes gate, Sildvikgata, Bjørnfjellgata, Diagonalgata, Tøttaveien og deler av Snorres gate) består bebyggelsesstrukturen i hovedsak av frittliggende eneboliger/

tomannsboliger organisert av åpen kvartalsstruktur som går over i terrengtilpassede planer. I nyere tid har det kommet opp noen større boligkomplekser på 5-6 etasjer med parkeringskjellere i området.



Figur 10: Dronningens gate 61, retning mot nordvest. Kilde: Google Maps.



Figur 8: Eksisterende bebyggelse i Kvartal 25/Dronningens gate, retning mot nord. Kilde: Google Maps.



Figur 11: Eksisterende bebyggelse i Kongens gate, retning mot øst. Kilde: Google Maps.



Figur 12: Eksisterende bebyggelse i Brannbakken gate, retning mot øst. Kilde: Google Maps.



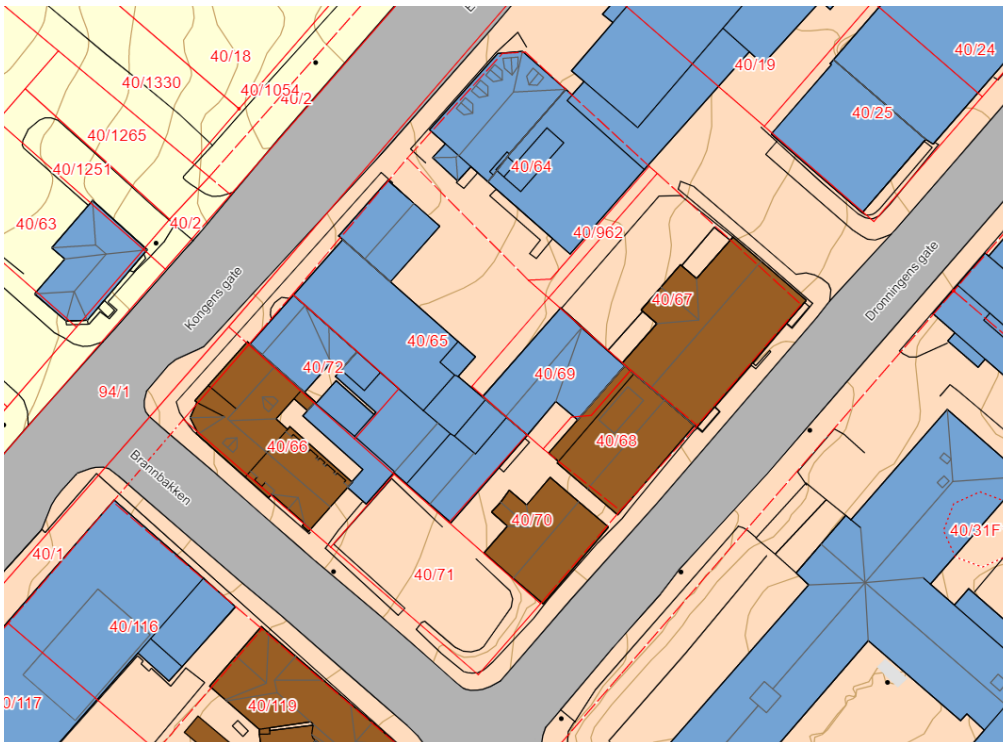
Figur 13: Eksisterende bebyggelse og bakgård. Bilde tatt fra Dronningens gate i retning vest. Kilde: Sweco Norge AS.

5.4 Eiendomsforhold

Følgende eiendommer inngår i planforslaget:

Gnr./bnr.	Kommentar
40/65	
40/66	
40/67	Matrikkelenheten er seksjonert.
40/68	
40/69	
40/70	Matrikkelenheten er seksjonert.
40/71	
40/72	

Eiendomsgrenser er vist i Figur 14.



Figur 14: Eiendomsgrenser vist med rød, stiplet linje. Kilde: Narvik kommune.

5.5 Landskap

5.5.1 Topografi og landskap

Narvik by ligger i foten av Fagernesfjellet og stikker ut som en relativ flat halvøy ut i Ofotfjorden. Byen har fjord på tre sider (Ofotfjorden og Herjangsfjorden, Rombaken og Narvikbukta/ Beisfjorden) og fjell i sør (Skjomtinden/ Sovende dronning 1575 moh.) og øst (Fagernesfjellet 1007 moh.) som markante flater og vegger i det overordna landskapet.

Narvik sentrum er både arkitektonisk og funksjonelt som to regulerte byområder, Frydenlund og Oscarsborg, omkring et sentralt service-, utskipnings- og transportområde, Trekanten. Dette danner tre markerte underordnede landskapsrom i bybildet.

De sentrale områdene av byen har en stram kvartalsstruktur. De øvrige delene av byen følger et mer terrengtilpassede nett av gater som i hovedsak er kontinuerlige og binder sammen de ulike områdene til et urbant landskap. Til sammen har byområdene kvaliteter, som gjør at Narvik framstår som en velordnet og oversiktlig by.

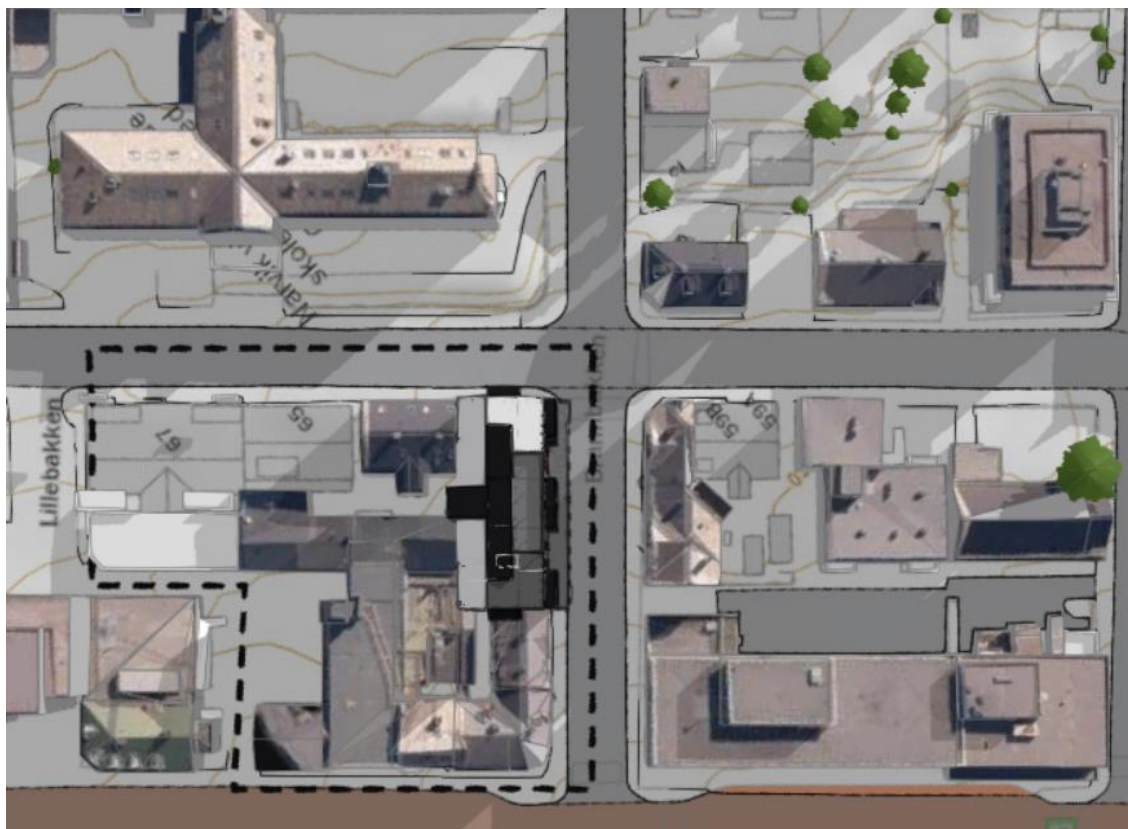
I nærheten av planområdet, rundt Torvet og Frydenlundbrua, har det kommet opp enkeltbygninger som i skala, volum og høyder skiller seg ut i bylandskapet. Scandic hotell i Kongens gate med 17. etasjer (2012) og kulturhuset «Det 4. hjørnet» (2016) er begge markante bygninger fra senere år, plassert i et område på vestsiden av Kongens gate som tidligere ikke har vært bebygget. Narvik Rådhus (oppført 1961) skiller seg også ut blant bygningene som omkranser Torvet, og lengre sør i Kongens gate er også Post- og politibyget en bygning som skiller seg ut.

Selve planområdet stiger fra Kongens gate og opp til Dronningens gate med et nivåforskjell på 5-6 meter.

Se for øvrig redegjørelse av dagens situasjon i *Rapport Landskap, Sweco 2023*. Rapporten ligger som vedlegg til planen.

5.5.2 Solforhold

Det redegjøres i det følgende for sol-/skyggeforhold i dagens situasjon ved utvalgte klokkelsett ved vår- og høstjevndøgn, samt sommersolverv. Det er redegjort for øvrige klokkeslett i Notat Sol-/skyggeanalyse, Sweco 2023.



Figur 15: Sol/skyggeforhold i dagens situasjon ved vårjevndøgn kl 12.



Figur 16: Sol/skyggeforhold i dagens situasjon ved vårjevndøgn kl 14.



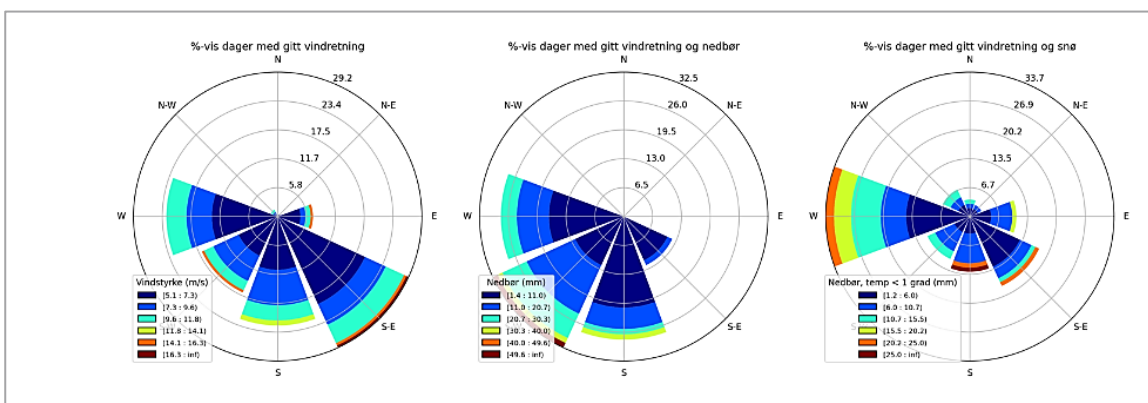
Figur 17: Sol/skyggeforhold i dagens situasjon ved sommersolhverv kl 12.



Figur 18: Sol/skyggef forhold i dagens situasjon ved sommersolvurv kl 14.

5.5.3 Lokalklima

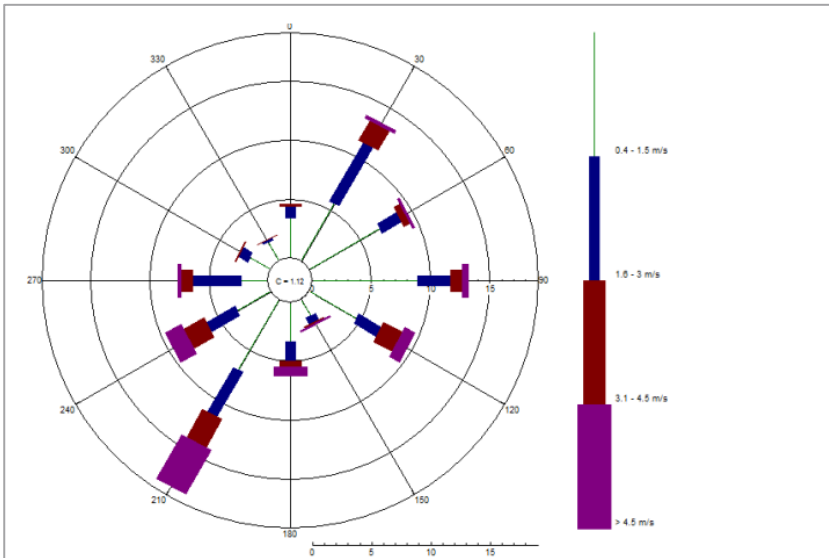
Vinddata er hentet fra Streamlit. Vindroser viser at herskende vindretning er fra sørøst til vest. Herskende vindretning med vind og regn er fra sørvest, og herskende vindretning med vind og snø er fra vest.



Figur 19: Vindroser for planområdet. Kilde: Streamlit.

Norsk institutt for luftforskning (NILU) har en målestasjon i Kongens gate. Vindmålinger fra 2016-2017 viser herskende vindretning fra sør-sørvest.

Vind fra 210 grader (sør-sørvest) har hyppigst forekomst med nær 20 % av alle timemiddelvindretninger innenfor sektoren. Nest oftest forekom vind fra nord-nordøst (30 grader) og øst (90 grader), hver med 13 % forekomst. Svak vind forekom oftest for vindretningssektorene med vind fra 30, 60 og 90 grader.



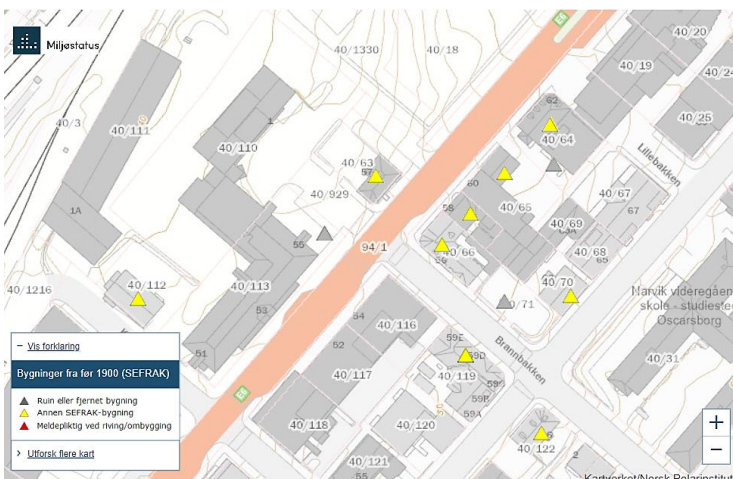
Figur 20: Vindrose Narvik sentrum 01.03.2016-31.05.2017. Kilde: NILU

5.6 Kulturminner og kulturmiljø

Planområdet ligger utenfor hensynssone H570 Kulturminner og kulturmiljø i kommuneplanens arealdel.

Dronningens gate 61 er SEFRAK-registrert. SEFRAK er et register for bygninger oppført før år 1900. Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke tillagt spesielle restriksjoner. Registreringa fungerer mer som et varsko om at kommunen bør ta ei vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt løyve til å endre, flytte eller rive bygninga.

Iht. gamle flyfoto (Norge i bilder) ser eksisterende bebyggelse ut til å være revet i perioden 2002-2008.



Figur 21: SEFRAK-registrerte bygninger. Kilde: Riksantikvaren.

Planinitiativet berører kulturmiljø registrert i NB!-registeret.



Se for øvrig rapport *Konsekvensutredning landskap, Sweco 2023*. Rapporten ligger som vedlegg til planen.

5.7 Naturmiljø

Det er foretatt en utsjekk av planområdet i Naturbasen til Miljødirektoratet og i Artsdatabankens artskart.

Det er ikke registrert verneområder, artsfredning eller annen fredning eller viktige artsforekomster innenfor planområdet, ifølge Naturbase. Det er heller ikke registrert nasjonalt eller regionalt viktige kulturlandskap eller statlig sikrede friluftsområder.

Ifølge Naturbase er der heller ikke registrert utvalgte naturtyper eller naturtyper som er vurdert som svært viktige, viktige eller lokalt viktige.

Ut fra Artsdatabanken er det ikke registrert prioriterte arter, truede eller nær truede arter på Norsk rødliste for arter innenfor planområdet.

5.8 Friluftsliv og rekreasjon

Planområdet er ikke registrert som friluftsområde, og det er ingen tilgrensende kartlagte friluftsområder.

5.9 Naturressurser

Det er ingen naturressurser innenfor planområdet.

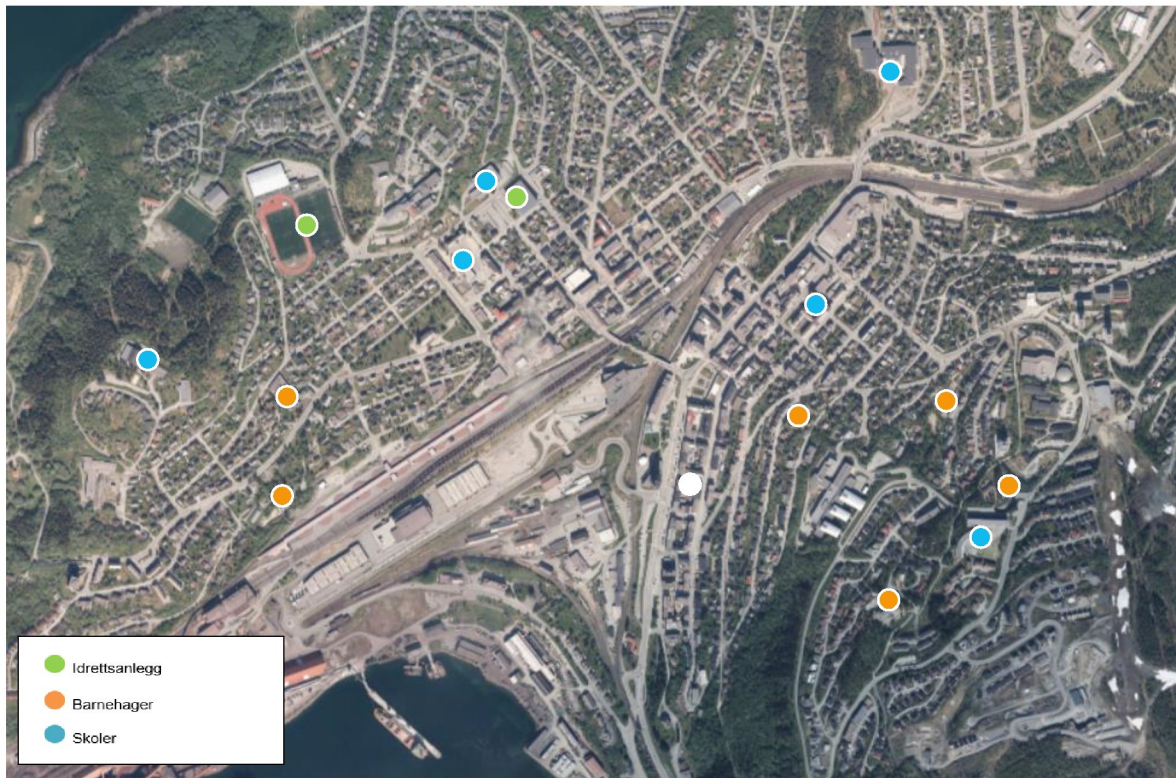
5.10 Sosial infrastruktur

Innenfor en radius på 500 meter er dagligvarebutikker, diverse forretninger og næring, to kjøpesentre, kulturtilbud, kino, bibliotek, bussholdeplass lokal- og regionalbuss, jernbanestasjon, barnehage og universitet med mer.

Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til kulturtilbud som kino og kulturhus som er lokalisert midt i Narvik sentrum.

Frydenlund barneskole ligger i en avstand av ca. 750 meter målt langs vei, og Skistua barneskole ligger i en avstand av ca. 1 km målt langs vei. Parken ungdomsskole ligger en av avstand av ca. 650 meter målt langs vei.

Nærmeste barnehage er Skarpen barnehage som ligger i avstand ca. 250 meter målt langs vei.

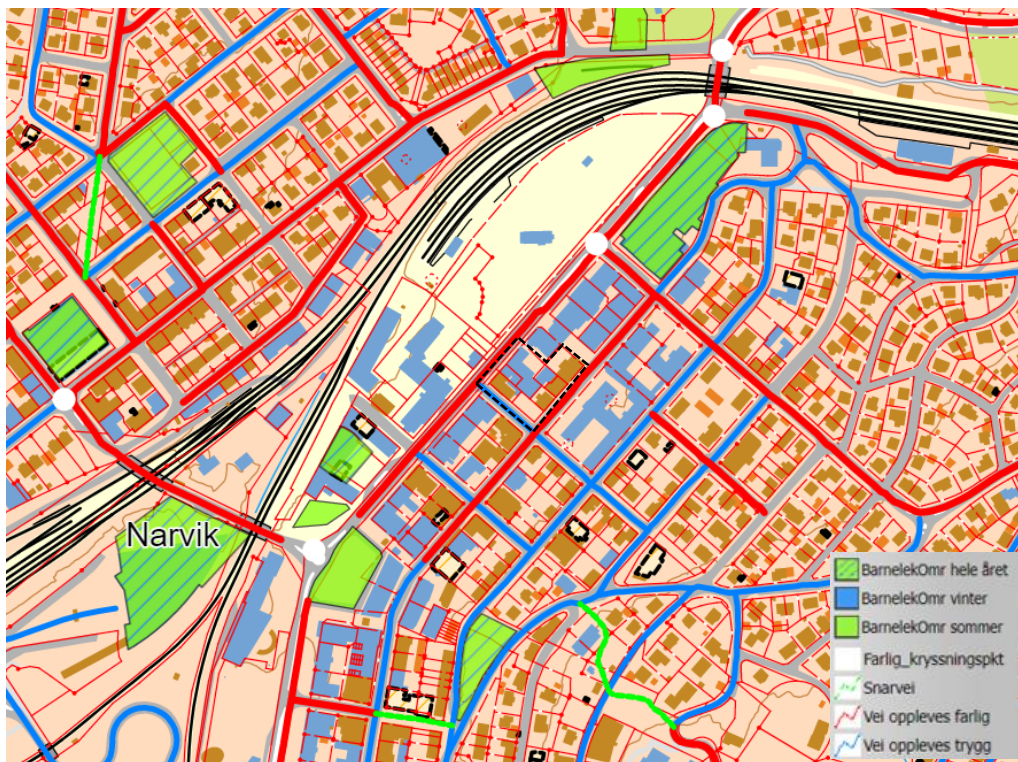


Figur 23: Sosial infrastruktur. Planområdet er indikert med hvit prikk. Kilde: Narvik kommune.

5.11 Barn og unges interesser

5.11.1 Barnetråkk

Narvik kommune har i forbindelse med utarbeidelse av kommuneplanen gjennomført barnetråkk registreringer i sentrum. Det ble i den forbindelse registrert hvilke veier som oppleves som trygge eller farlige og hvilke områder som benyttes av barn og unge.



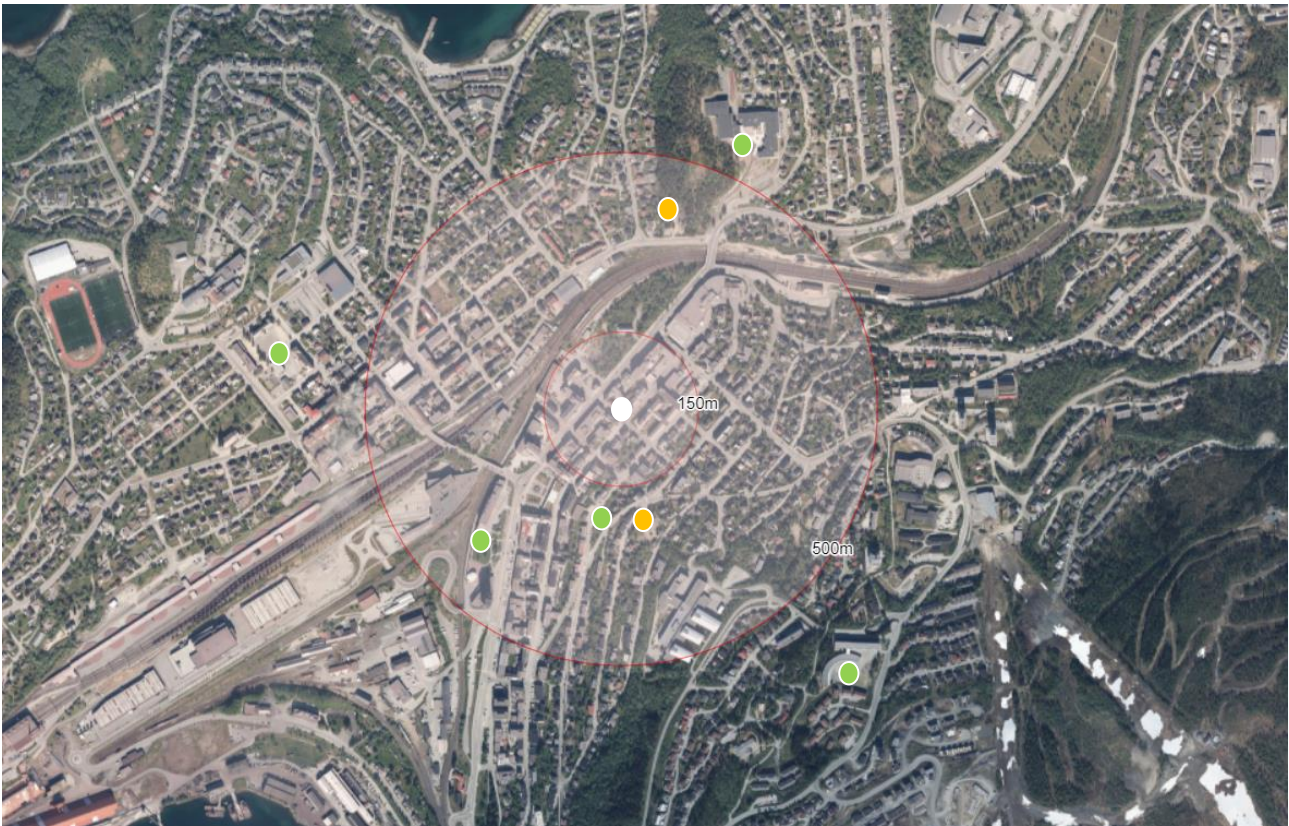
Figur 24: Registrerte barnetråkk. Planområdet markert med svart, stiplet linje. Kilde: Narvik kommune.

Det er pr. i dag kun Brannbakken av tilgrensende veger til planområdet som oppleves som trygg.

5.11.2 Lek og aktivitet

Det er ikke opparbeidet areal for Lek ved inngang for noen av boligene innenfor planområdet i dagens situasjon.

Planområdet har to lekeplasser innenfor gjeldende avstandskrav i kommuneplanens arealdel på hhv. 150 meter for nærlekeplass og 500 meter for strøkslekeplass.



Figur 25: Aksjonsradius på hhv. 150 meter og 500 meter vist med røde sirkler. Lekeplasser er markert med grønn farge, barnehage med oransje og planområdet er markert med hvit farge.

Parkhalltaket ligger i avstand <500 meter, og er tilgjengelig via fortau og gangfelt og lysregulerte overganger. Parkhalltaket er på totalt ca. 6400 m². Et areal på ca. 500 m² er opparbeidet med klatrestativ, huske mm. Lekeplassen er relativt ny og i god stand. Øvrig del av Parkhalltaket er ikke direkte tilrettelagt for lek, men det er muligheter for lek og ballspill på gressplen og ved utescenen (Haikjeften) som ligger i den sørlige delen av parken.

Lekeplass i Håreks gate ligger i en avstand <500 meter, og er tilgjengelig via fortau og gangfelt. Det er ikke gangfelt i Håreks gate. Håreks gate er en boliggate med 30-sone. Lekeplassen er opparbeidet med sklie, sandkasse og vippedyr. Inngjerdet område opparbeidet til lek er ca. 750 m². Tilliggende eiendom gnr./bnr. 40/1, som har et parklignende preg, er på ca. 1500 m².

Se for øvrig redegjørelse av dagens situasjon i rapport *Konsekvensutredning Barn og unge*, Sweco 2022. Rapporten ligger som vedlegg til planen.

5.12 Trafikk

5.12.1 Atkomst

Dronningens gate 61 har i dag atkomst fra Brannbakken via E6 Kongens gate eller Dronningens gate. Konges gate er europaveg og har holdeplasser både for regionale- og lokale bussruter, i kort gangavstand til planområdet. Brannbakken, Dronningens gate og Kongens gate er alle opparbeidet med tosidig fortau. Den sentrale plasseringen gir tilgang til en rekke viktige målpunkter i gang- og sykkelavstand.

5.12.2 Trafikkmengder

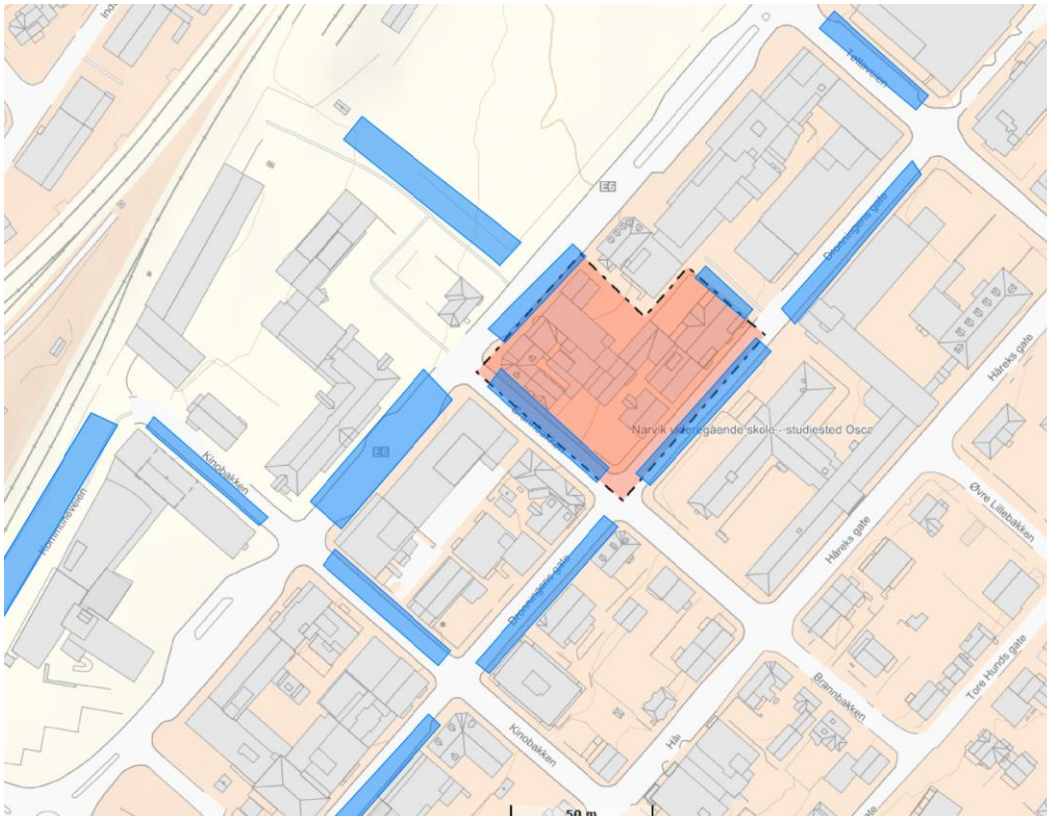
Det er gjennomført forenklet trafikk telling for krysset Dronningens gate/Brannbakken i forbindelse med planarbeidet. I henhold til gjennomførte tellinger er ÅDT i Brannbakken 450, og i Dronningens gate 958.

E6 Kongens gate har en ÅDT på 10800 basert på skjønn for 2021 i henhold til Nasjonal vegdatabank.

5.12.3 Parkering

I dagens situasjon parkerer reisende med bil til planområdet på offentlige parkeringsplasser i området.

Figuren under viser hvor det er offentlige parkeringsplasser i området. Det er i dag private parkeringsplasser i innenfor planområdet på tomten til Dronningens gate 61.



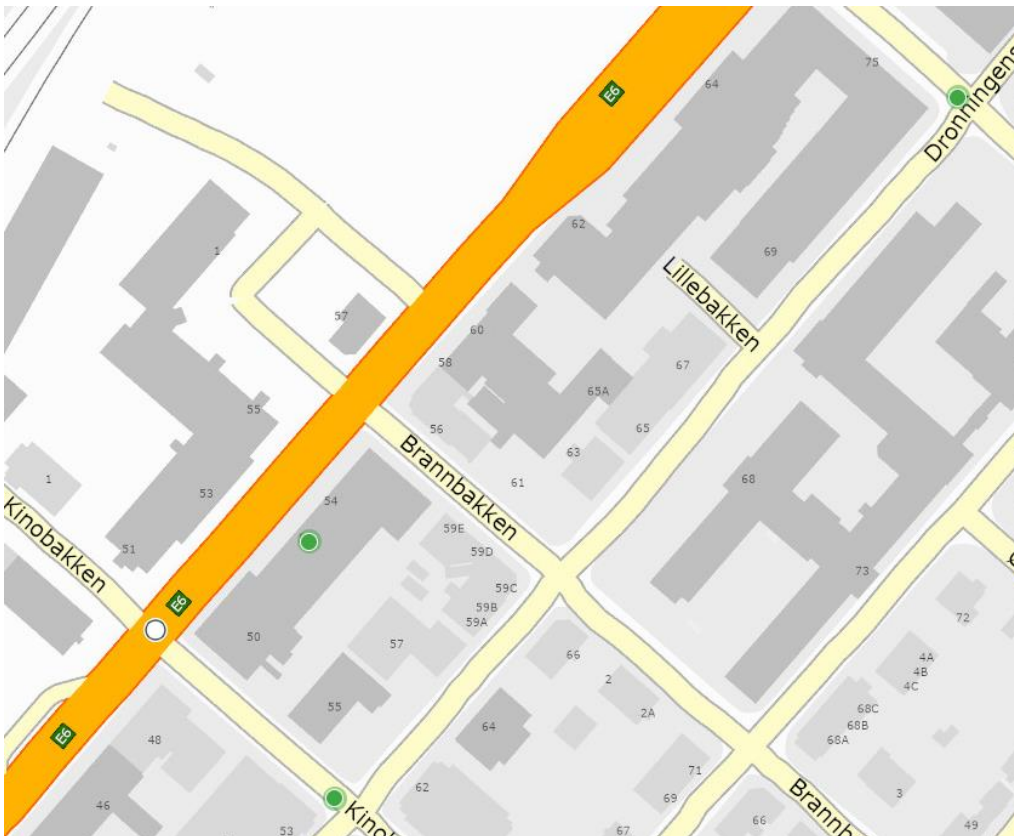
Figur 26: Offentlige parkeringsplasser i nærhet til planområdet. Planområdet markert med rød stiplet linje. Kartkilde: Norgebilder, redigert av Sweco.

5.12.4 Trafikkulykker

Det er sett på politiregistrerte trafikkulykker i nærhet til planområdet i perioden januar 2013 til 2023. Data fra 2022 er først klar i midten av 2023.

Det har vært politiregistrerte trafikkulykker i umiddelbar nærhet til planområdet mellom januar 2013 og frem til 2022.

På E6 er det i nabokvartalet registret 2 ulykker, i krysset Kinobakken x Dronningensgate er det registret 1 ulykke og i krysset Tøttaveien x Dronningens gate 1 ulykke. Alle ulykkene er påkjøring bakfra. Det er kun ulykken i Tøttaveien hvor fotgjengere er involvert.

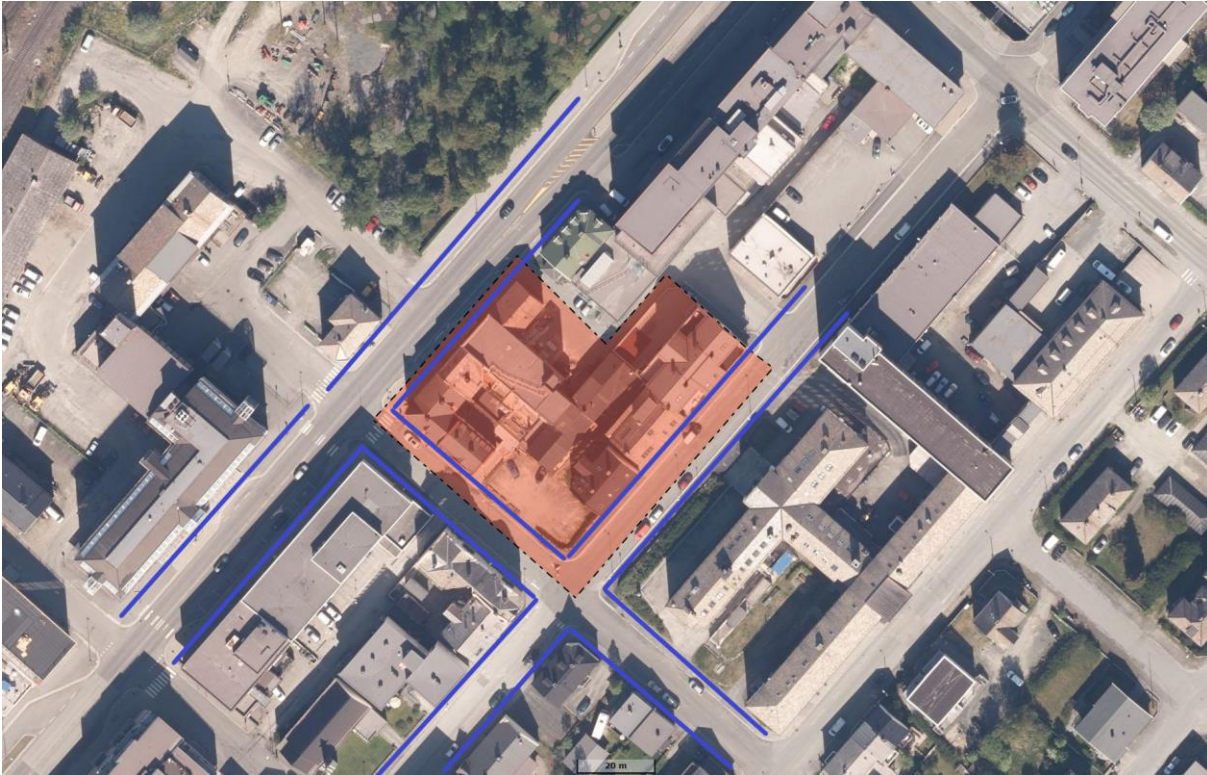


Figur 27: Politiregistrerte trafikulykker i perioden januar 2013-2022 (Kilde: vegkart.atlas.vegvesen.no)

Datagrunnlaget gir ikke grunn til å tro at området er spesielt ulykkes utsatt.

5.12.5 Sykkel og gange

Det er flere adkomster til planområdet for gående langs de fire omkringliggende gatene og E6. Gangtilbudet i området er stort sett tosidig og består av fortau med varierende bredder. Det er etablert gangfelt i kryssene som gir prioritet til de gående. Gatestrukturen øst for E6 gjør at tilgjengeligheten for gående er god. E6 kan oppleves som en barriere, med sjeldnere kryssingsmuligheter. Det er lysregulert gangfelt over E6 nord og sør for planområdet.



Figur 28: Gangtilbud i området markert med blått (kartkilde: Norgebilder, redigert av Sweco)

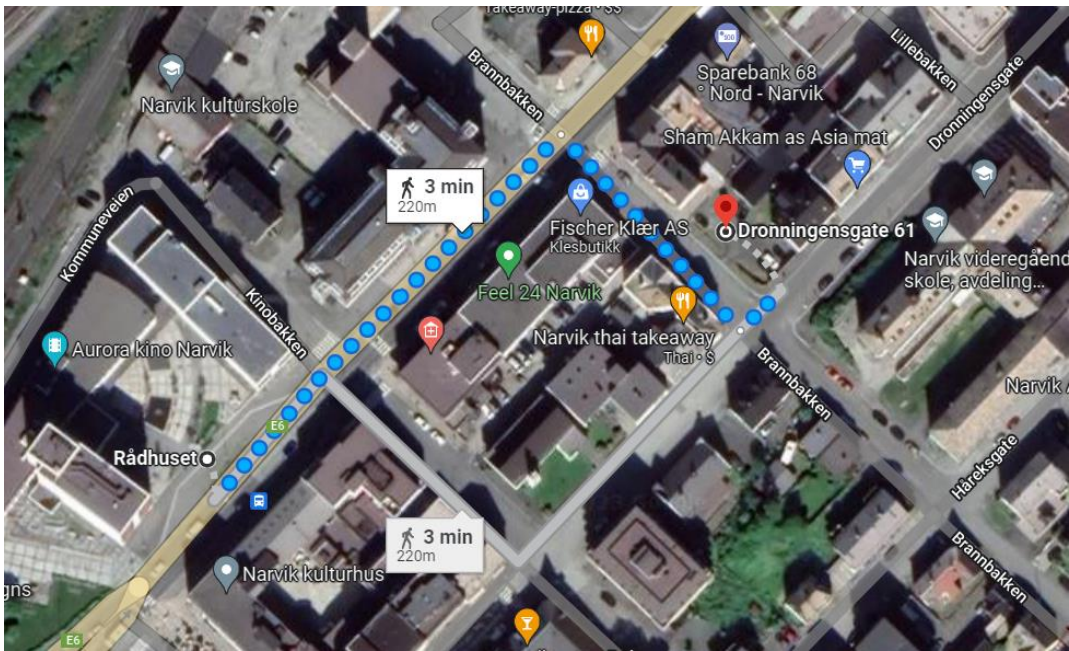
Det finnes ikke eget sykkelvegnett i Narvik, slik at syklende må kjøre i blandet trafikk, og trygghetssøkende trafikanter kan benytte fortauet. I vedtatt reguleringsplan for E6 Kongens gate i Narvik er det planlagt sykkelvegnett gjennom hele sentrum fra nord mot til sør.

5.12.6 Kollektivtrafikk

Fra bussterminalen går linje 100 (Ballangen-Kjøpsvik-Fauske-Bodø), 200 (Harstad), 300 (Svolvær-Leknes-Å i Lofoten), 400 (Beisfjord), samt 642 (Bjerkvik-Vassdalen-Herjangen).

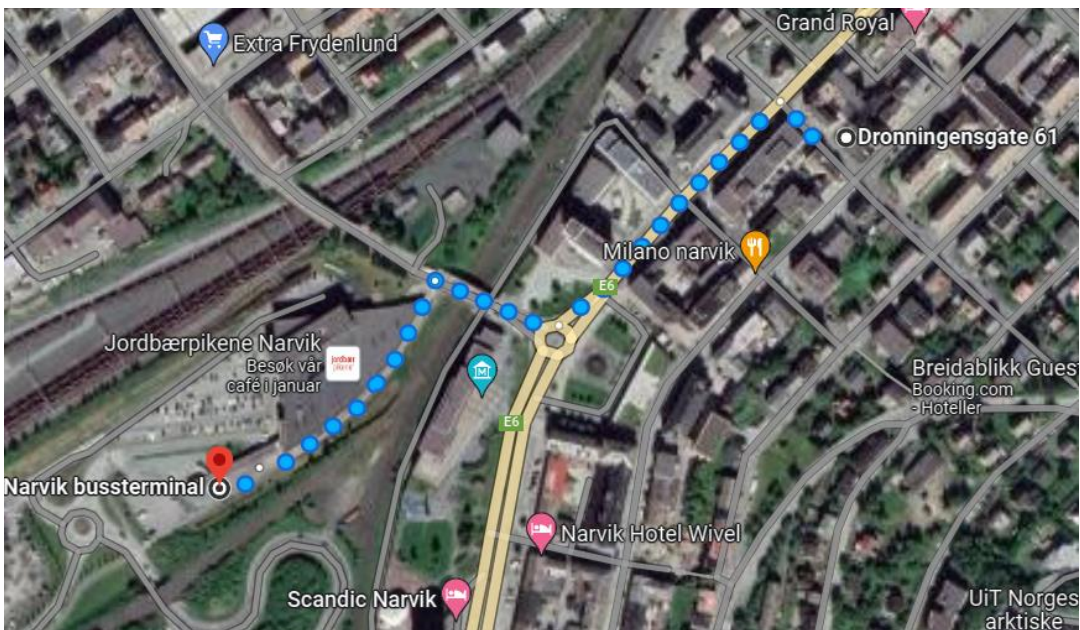
For lokal linje 1 og 2, samt regional buss linje 200, 300 og 632 (Ankenes-Håkvik-Saltvikhøyden) kan busstoppet Rådhuset som ligger 220 meter, fra planområdet benyttes. Det samme busstoppet kan benyttes for sørgående linje 1, 100 og 400.

Flybussen har holdeplass ved Quality Grand hotell i en avstand av 120 meter fra planområdet.



Figur 29: Vegbeskrivelse fra planområdet til nærmeste busstopp for lokal linje. Kilde: Google Maps.

Avstanden fra planområdet til bussterminal ca. 600 meter.

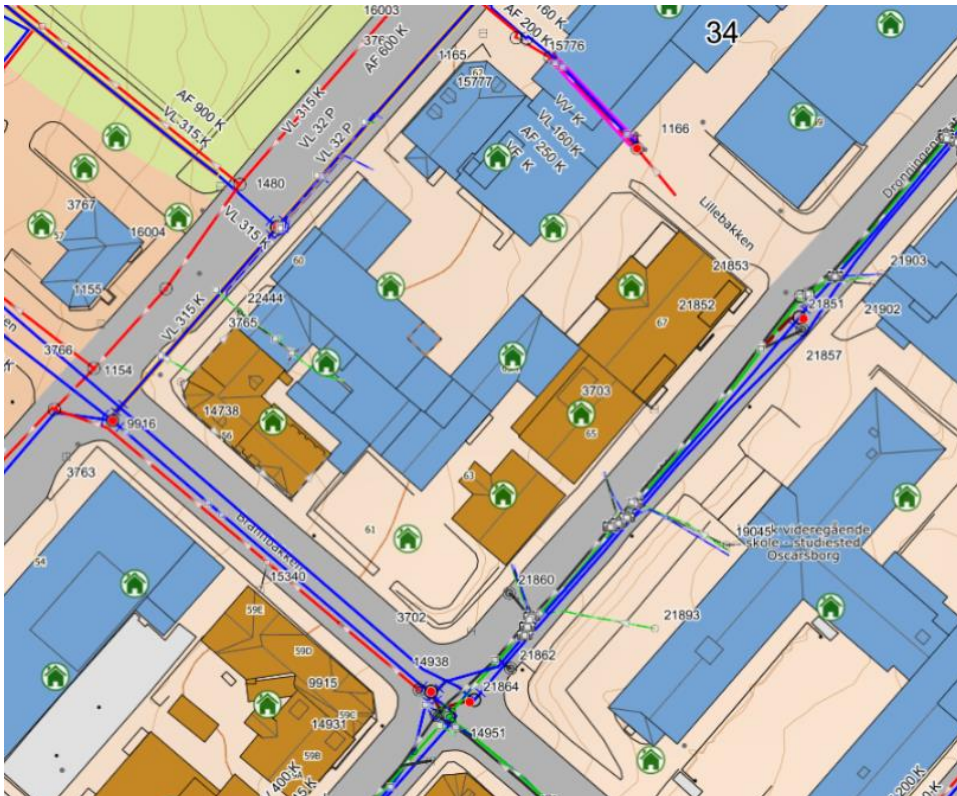


Figur 30: Vegbeskrivelse fra planområdet til bussterminal. Kilde: Google Maps.

5.13 Teknisk infrastruktur

5.13.1 Vann og spillvann

Det er etablert kommunalt VA-anlegg i Dronningens gate og Brannbakken.



Figur 31: Kommunalt VA-anlegg i Dronningens gate, Brannbakken og Kongens gate. Kilde: Narvik Vann

I Dronningens gate ligger følgende ledninger:

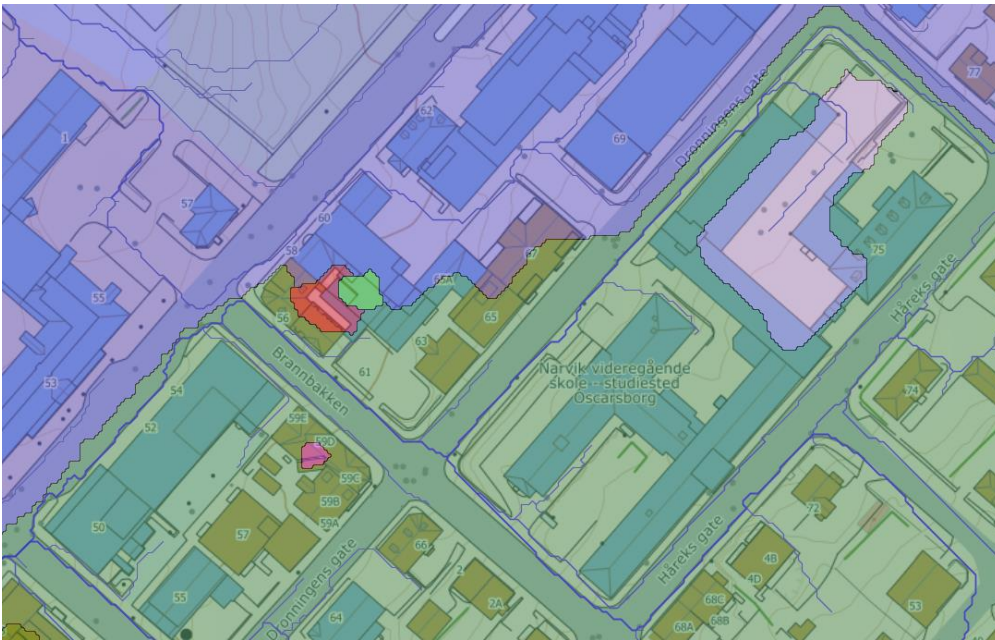
- Vann (forsyning) – 300 mm SJK
- Vann – 300 mm SJK
- Overvann – 315 mm PVC
- Spillvann – 315 mm PVC

I Brannbakken ligger følgende ledninger:

- Vann (forsyning) – 315 mm PEH
- Vann – 200 mm SJK
- Avløpfelles – 160 mm PVC

5.13.2 Overvann

Planområder er lokalisert i et etablert sentrumsområde, omkranset av veinett. Veinettet er opparbeidet slik at veiene også fungerer som flomvei. Avrenningskartet under viser at avrenning følger veinettet. Det er ikke kjente overvannsproblemer i området.



Figur 32: Avrenningskart som illustrerer avrenning rundt planområdet. Kilde: Scalgo Live

5.14 Forurensning

5.14.1 Grunnforurensning

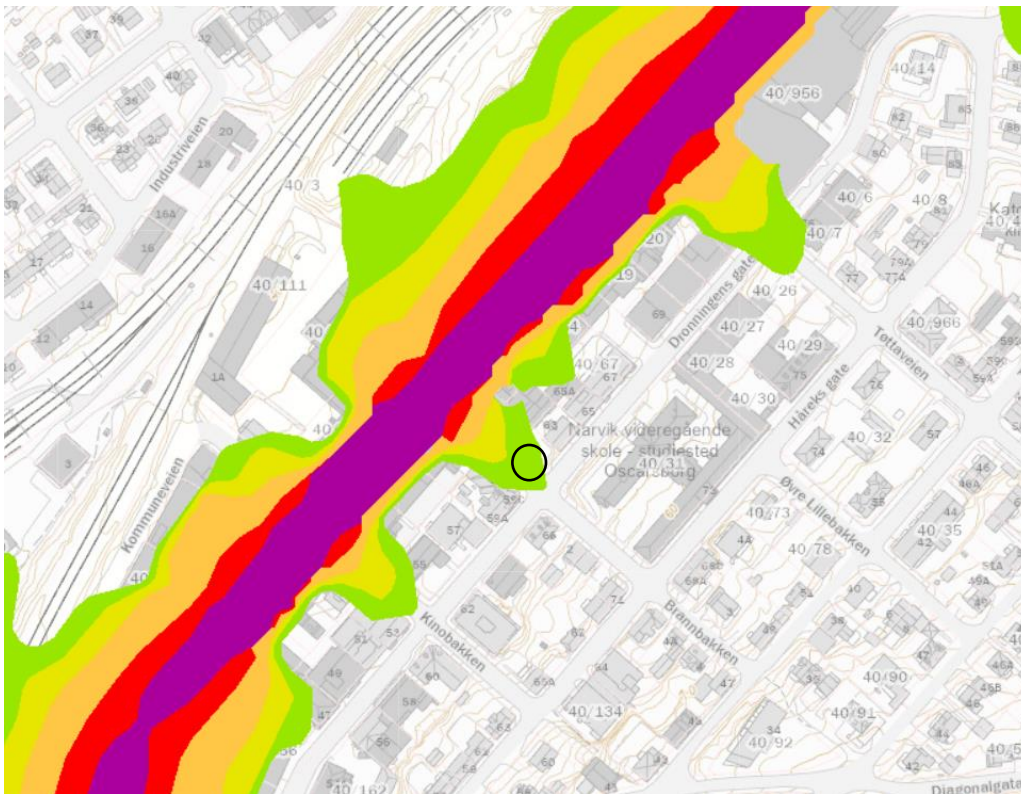
I følge miljøstatus.no er det ikke registrert grunnforurensning i planområdet.

Det har ikke vært noen aktivitet i planområdet som tilsier at grunnen skal være forurenset. Det er ikke registrert forurensning i forbindelse med grunnundersøkelser, og det vurderes ikke som nødvendig å gjennomføre miljøtekniske undersøkelser i forbindelse med tiltaket.

5.14.2 Støy

Tiltaket legger til rette for støyfølsom bebyggelse. Retningslinjer for behandling av støy i arealplaner, T-1442/2021, gir anbefalte grenseverdier for vegtrafikkstøy. Nedre grenseverdi for gul sone, som er vurderingszone for støytiltak, er ved lydnivå L_{den} 55 dB.

Utsnitt under fra Miljødirektoratets støysonkart viser utbredelsen av støysoner langsmed Kongens gate/E6 i dagens situasjon.



Figur 33: Utsnitt fra Miljødirektoratets støysonekart. Dronningens gate 61 er markert med svart sirkel. Kilde: Miljødirektoratet.

5.14.3 Luftforurensning

Miljøverndepartementet vedtok i 2012 en retningslinje som gir statlige anbefalinger om hvordan luftkvalitet bør håndteres i arealplanlegging, T-1520 (Miljødirektoratet, 2012). Retningslinjen skal legges til grunn ved planlegging etter plan- og bygningsloven og har til hensikt å forebygge helseeffekter av luftforurensning gjennom god arealplanlegging.

Grenseverdiene for henholdsvis gul og rød sone er vist i Tabell 1. For PM10 er disse grenseverdiene representert ved døgnmidler som kan overskrides inntil syv dager pr. år. For NO₂ er det angitt en grenseverdi for gul og rød sone som henholdsvis vinter- og årsmiddel. Retningslinjen har fokus på at verdiene i tabellen skal være tilfredsstillt på uteareal og ved luftinntak på bygninger. Når minst ett av kriteriene er oppfylt, faller arealet innenfor sonen. Merk at anbefalingene i retningslinjen kun er veiledende.

Tabell 1: Anbefalte grenser for luftforurensning og kriterier for soneinndeling ved planlegging av virksomhet eller bebyggelse iht. T-1520. Kilde: Miljøverndepartementet.

Komponent	Luftforurensningszone	
	Gul sone	Rød sone
	Kommunene bør vise varsomhet med å tillate bebyggelse med bruksformål følsomt for luftforurensning.	Svært lite egnet til bebyggelse med bruksformål som er følsomt for luftforurensning. Kommunen bør ikke tillate etablering av helseinstitusjoner, barnehager, skoler, boliger, lekeplasser og utendørs idrettsanlegg, samt grøntstruktur.
PM ₁₀	35 µg/m ³ som kan overskrides inntil 7 ganger pr år	50 µg/m ³ som kan overskrides inntil 7 ganger pr år
NO ₂	40 µg/m ³ vintermiddel	40 µg/m ³ årsmiddel

I 2016 ble det igangsatt målinger av svevestøv i Narvik. Cowi utarbeidet i samarbeid med SINTEF Molab i 2019 en tiltaksutredning for lokal luftkvalitet i Narvik kommune. Måleresultater av svevestøv (PM₁₀ og PM_{2.5}) fra målestasjonene i Narvik sentrum (Kongens gate 22A) viste at årsmiddelkonsentrasjonene av PM₁₀ og PM_{2.5} har ligget under grenseverdiene (henholdsvis 25 µg/m³ og 40 µg/m³) i forurensningsforskriften kapittel 7 i 2016–2018. Helsemyndighetenes anbefalinger (luftkvalitetskriterier) er også overholdt.

Det var en overskridelse av døgnmiddelgrenseverdien for PM₁₀ på målestasjonen i Narvik sentrum i 2016. I 2017 og 2018 lå derimot antall overskridelser godt under 30.

Tabell 2: Årsmiddelkonsentrasjon av PM₁₀ og antall overskridelser av døgnmiddelgrenseverdi for PM₁₀ på målestasjonene i Narvik sentrum og Helsehuset (2016–2018). Rød og grønn farge indikerer henholdsvis overskridelse og overholdelse av grenseverdiene i forurensningsforskriften kap. 7. Kilde: Cowi

	PM ₁₀ årsmiddel		Antall overskridelser av døgnmiddelgrenseverdi (50 µg/m ³)	
	Sentrum	Helsehuset	Sentrum	Helsehuset
2016	18.9 µg/m ³		32	
2017	12.1 µg/m ³	8.5 µg/m ³	10	0
2018	12.7 µg/m ³	8.4 µg/m ³	18	1

Utsnitt av luftforurensningskart fra Miljødirektoratet er vist i figuren under.



Figur 34: Luftsonemarkart Narvik sentrum. Dronningens gate 61 er markert med svart sirkel. Kilde Miljødirektoratet.

Det vurderes ikke som nødvendig å utrede luftforurensning ytterligere i forbindelse med planarbeidet.

5.15 Grunnforhold

Planområdet ligger under marin grense.



Figur 35: Marin grense. Planområdet er vist med gul markering. Kilde: NVE Atlas.

Iht. NGUs løsmassekart består området av forvittringsmateriale.

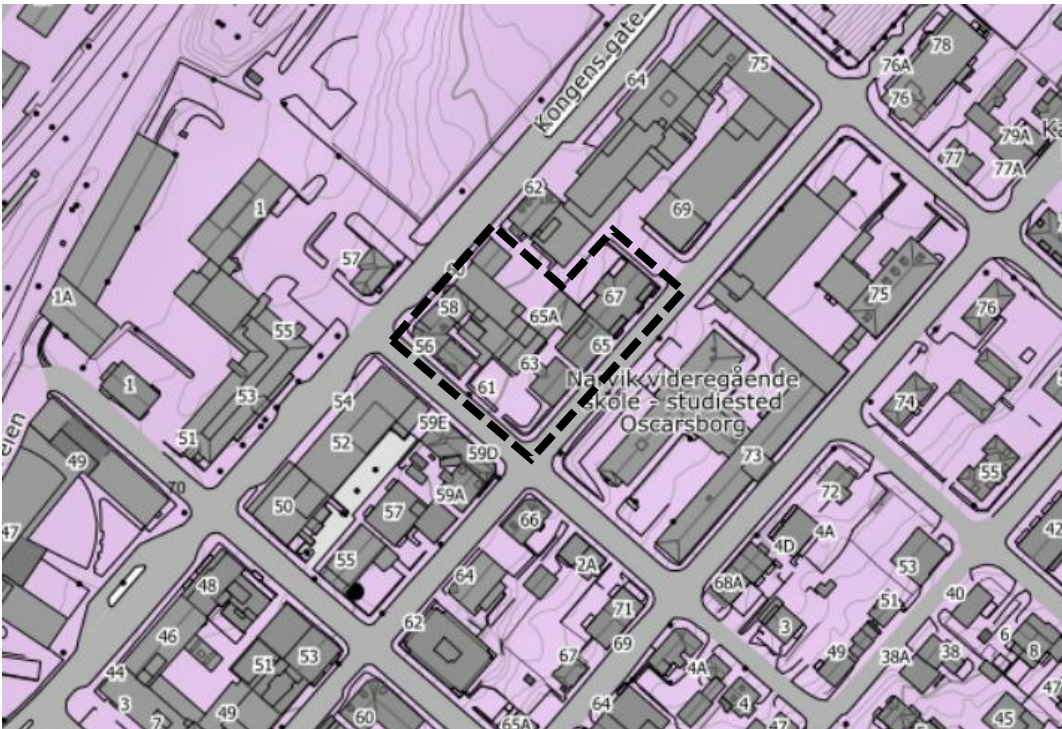
Sweco Norge AS

Prosjektnummer: 10232450

Dato: 31.08.23

Rev: 01

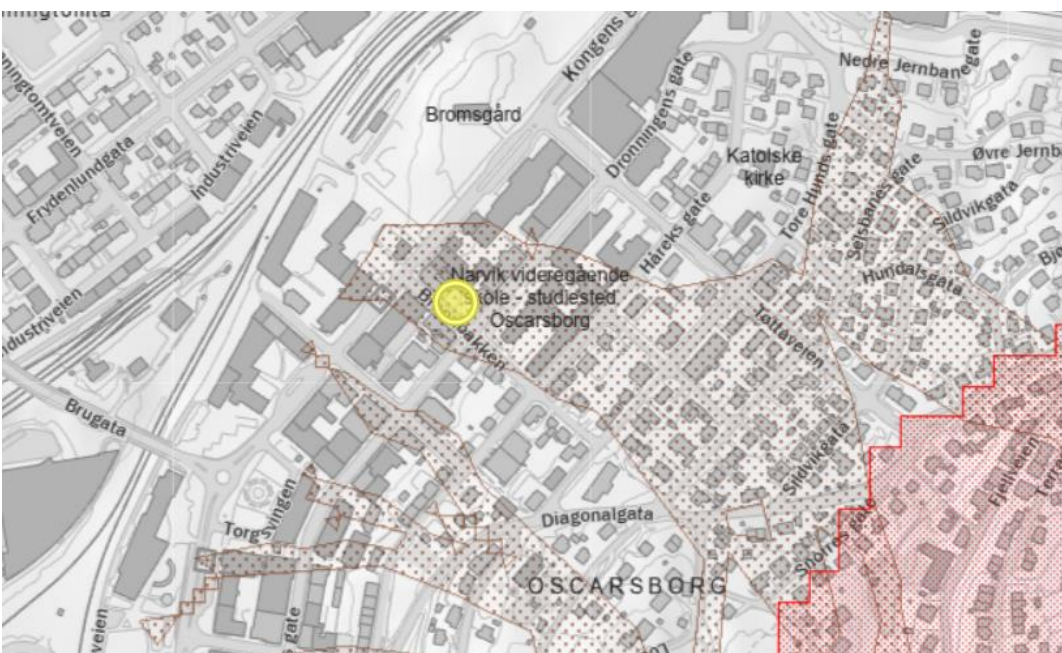
Dokumentreferanse P:\32813\10229450_Regulering_Kgt_26_Drgt61\000\06 Dokumenter\01 Plan\Planbeskrivelse



Figur 36: Grunnforhold i planområdet. Planområdet vist med svart, stiplet linje. Kilde: NGU løsmassekart.

5.16 Naturfare

Planområdet ligger i utløpsone for flomskred ifølge NVEs aktsomhetskart, men utenfor jordskred og snøskred og steinsprang (NGI aktsomhetskart). Aktsomhetskart tar ikke hensyn til bebyggelse eller vegetasjon, og bygger på en terrengmodell 10x10.



Figur 37: Aktsomhetsområde for flomskred. Planområdet markert med gult. Kilde: NVE Atlas.

Ifølge NVEs aktsomhetskart jord- og flomskred, er det ikke sannsynlig at et flomskred løsner i sentrum, men i bekkeløp ovenfor bebyggelsen som er brattere enn 15 °. Dermed kan sentrumsbebyggelsen være i utløpssone.

Nedslagsfeltet til planområdet begrenser seg imidlertid til området rundt universitetet hvor det ikke er løснеområder for jord- og flomskred. Tiltaksområdet vurderes dermed ikke å være i utløpssone for eventuelle større løснеområdene til potensielle jord- og flomskred.

Se ytterligere redegjørelse av skredfare i rapport *Innledende geoteknisk vurdering, Sweco 2023*. Rapporten ligger som vedlegg til planen.

6. Beskrivelse av planforslaget

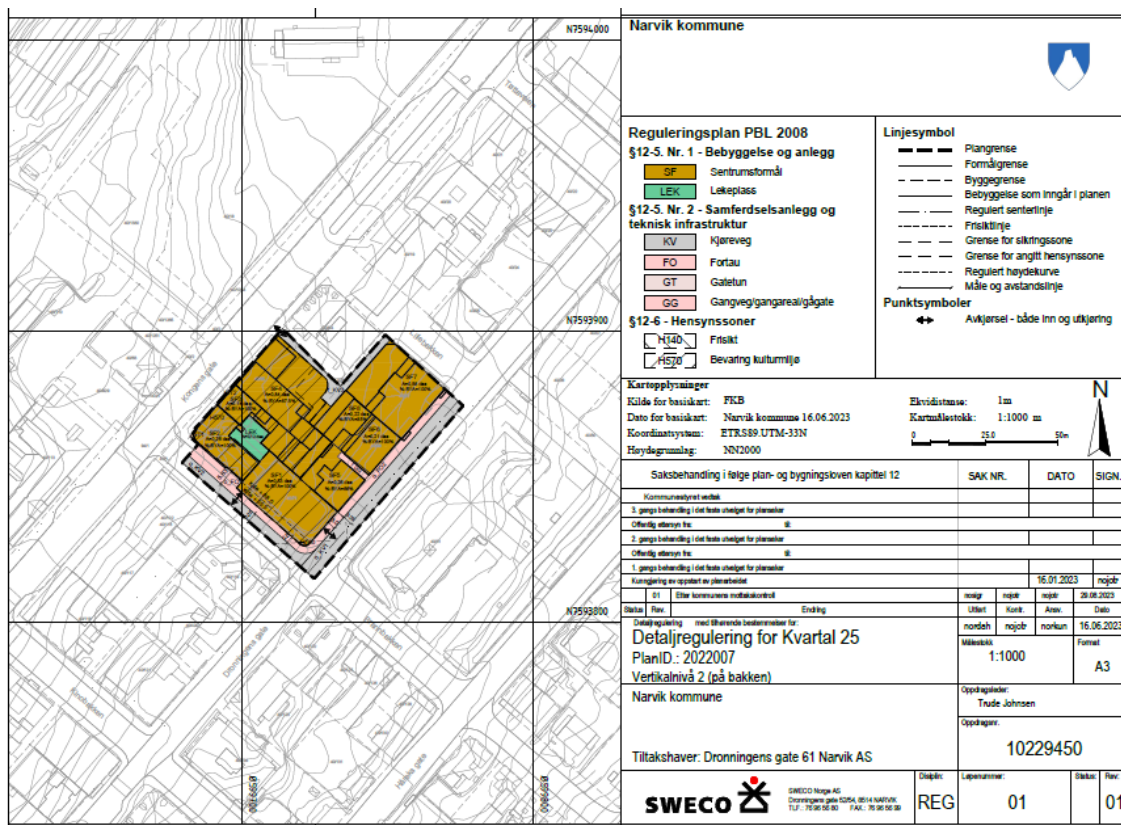
6.1 Planens hovedgrep

Planen legger til rette for etablering av leilighetsblokk i Dronningens gate 61.

Parkering løses i to parkeringsetasjer med atkomst fra hhv. Brannbakken og Dronningens gate.



Figur 38: Illustrasjon av mulig ny bebyggelse i Dronningens gate 61, retning øst.



Figur 39: Plankart.

Hver etasje har leiligheter på omkring 80 m² og 50 m². Det er størrelser som møter stort behov for utleieleiligheter, samtidig som de kan være gjenstand for salg. Leilighetene gis store og mange vindusflater da plasseringen i sentrum er unik i forhold til utsikt i alle retninger. Alle leilighetene har en god utsikt mot sør og sørvest slik at lysforholdene er optimale. I tillegg prosjekteres det balkong på samtlige leiligheter.

6.2 Reguleringsformål/ arealregnskap

Tabellen nedenfor gir oversikt og reguleringsformålene som inngår i planforslaget iht. pbl. § 12-5 og § 12-6.

Reguleringsformål	Størrelse (m ²)	Kommentar
Bebyggelse og anlegg		
1130 - Sentrumsformål	3045,1	
1610 – Lekeplass	116,6	
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
2011 - Kjørveg	789,3	
2012- Fortau	409,9	
2014 - Gatetun	18,2	

Sweco Norge AS

Prosjektnummer: 10232450

Dato: 31.08.23

Rev: 01

Dokumentreferanse P:\32813\10229450_Regulering_Kgt_26_Drgt61\000\06 Dokumenter\01 Plan\Planbeskrivelse

2016 - Gangveg/gangareal/gågate	26,6	
Sum	4405,8	
Hensynssoner		
140 - Frisikt	3,6	
570 - Bevaring kulturmiljø	344,4	
Sum	348	

6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Byggegrense følger formålsgrensen for SF1. For eksisterende bebyggelse i SF2-7 følger byggegrense fasadelivet til eksisterende bebyggelse. For SF 4 er byggegrense fra gjeldende reguleringsplan lagt inn i plankartet.

For å ivareta muligheten for dobbeltsidig parkering i parkeringskjeller er bygget trukket ca. 3,42 meter ut i eksisterende trafikkareal i Brannbakken. Denne forskyvningen gir muligheter for beboerne i første etasje til å ha en mindre takterrasse, og det er også muligheter for å plante planter som kan vokse nedover veggen og potensielt skape et grønt preg i kvartalsmiljøet.

Tiltaket medfører at dagens to offentlige parkeringsplasser i dette området reguleres bort. Til gjengjeld vil man få en bedre og mer oversiktlig trafikk situasjon i området. I reguleringsplan for E6/ Kongens gate er fortauet på nordsiden av Brannbakken regulert med en bredde som medfører at parkeringsplassene i denne delen av Brannbakken forutsettes fjernet. Planforslaget ivaretar dette.

Dagens fortau i Brannbakken, langs Dronningens gate 61, har en bredde fra 1.82 til 2.16 meter. Planforslaget har en regulert fortausbredde på 2.5 meter, som medfører at man vil få plass til 2 meter ferdselsareal og 0.5 meter kantsteinssone. Fortauet videre, vestover, «ned» mot Kongens gate har en bredde på 5.6 meter. For myke trafikanter vil området føles og være oversiktig og trygt.

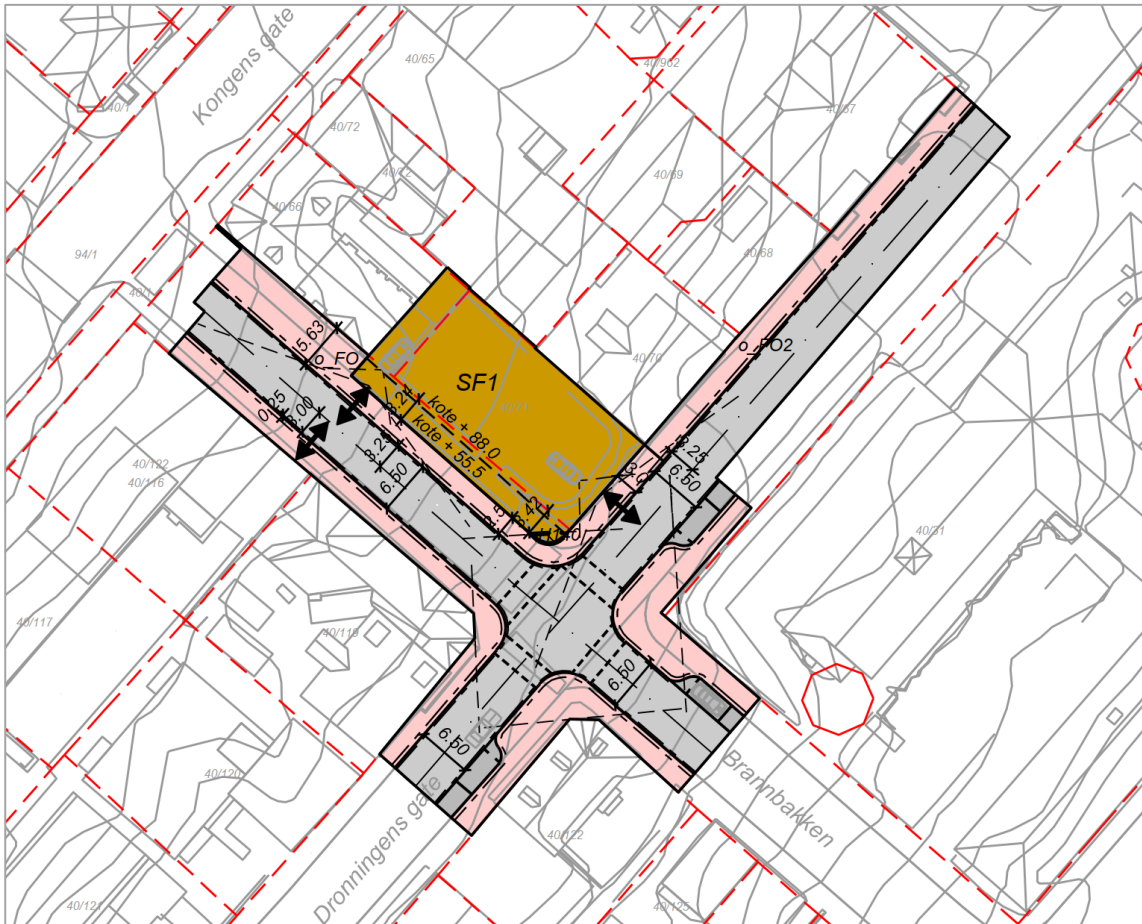
Illustrasjonen nedenfor viser at siktlinjer til fortau (3*5) og siktlinjer til kjørende (3*20) blir ivaretatt.

Vegbredden i Brannbakken blir 6.5 meter, som medfører at man får en kjørefeltbredde på 3.0 meter med kantsteinklaring på 0.25 meter.

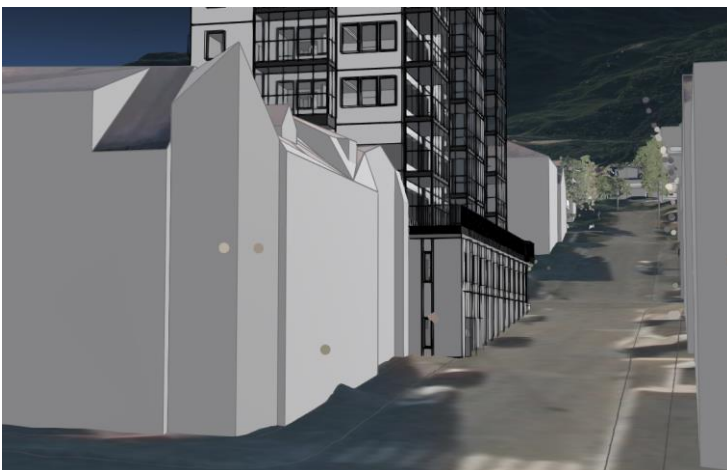
Krysset Brannbakken/Dronningens gate, vil med opprustning av fortauet på nordsiden av Brannbakken og deler av vestsiden av Dronningens gate, bli mer oversiktig enn dagens noe «utflytende» situasjon i området. Siktlinjer i krysset er ivaretatt iht. krav til utforming av bebyggelse i sentrumskvartalene i kommuneplanens arealdel, jfr. bestemmelsenes kap. 7.4 « ... I gatekryss i kvartalsstrukturen innenfor areal avsatt til sentrumsformål, skal bygninger ha avskårne hjørner med side på minimum 3 m.»

Dette er ivaretatt i planforslaget med frisiktlinjer og hensynssone H140 - Friskt innenfor formålet SF1

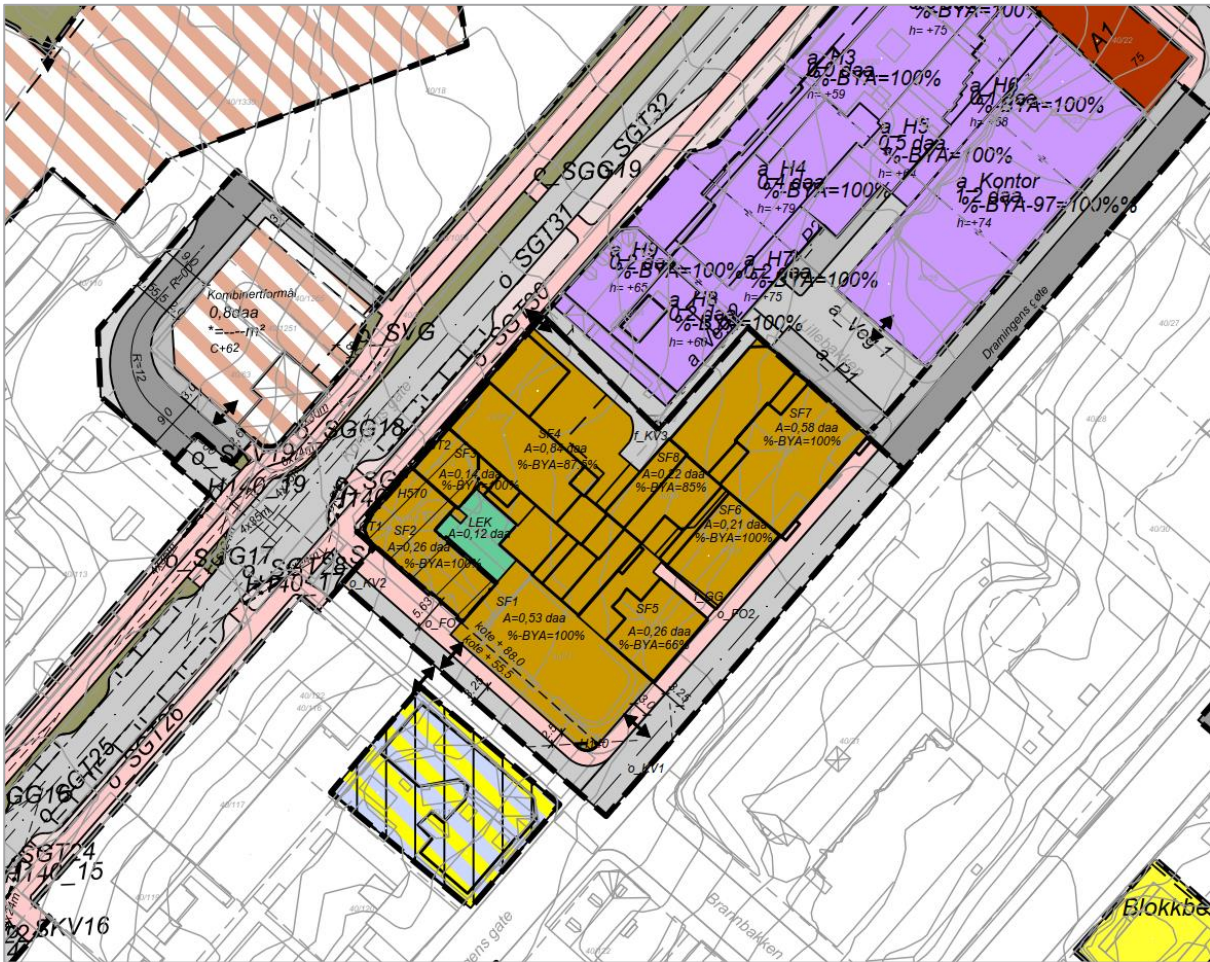
Se for øvrig kapittel 7.1 vedrørende utnyttelse av byggets første etasje.



Figur 40: Illustrasjons med formål SF1 regulert i Dronningens gate 61 og fremtidig trafikksituasjon, som viser at byggegrense er trukket ut i eksisterende vegformål. Vegformålet som blir berørt er i dag 2 parkeringsplasser. Kjøremønsteret blir ikke endret Kilde: Partgroup/Sweco.



Figur 41: Illustrasjon av parkeringsetasjer som trukket ut for å økte tilgangen til parkeringsplasser i området. Kilde: Partgroup/Sweco. Fortau på nordsiden av Brannbakken er videreført fra Kongens gate i henhold til reguleringsplan for E6 Kongens gate.



Figur 42: Plankart med tilgrensede reguleringsplan for E6/Kongens gate.

6.3.1 Byggehøyder

Maksimum gesimshøyde er satt til kote + 85 og maksimal mønehøyde er satt til kote + 88 for SF1. Maks gesimshøyde over parkeringsetasje er satt til kote +55,5.

Øvrig bebyggelse reguleres iht. dagens byggehøyde.

6.3.2 Grad av utnyttning

Tillatt utnyttelsesgrad er satt til % BYA=100% for SF1. For SF2 er utnyttelsen iht. gjeldene reguleringsplan og for SF3-7 er utnyttelsesgrad tilpasset eksisterende bebyggelse.

6.4 Trafikkløsning

Hovedatkomsten for gående til nytt bygg i Dronningens gate 61 vil være fra Dronningens gate.

Kjøreatkomst til parkeringskjellere vil være fra henholdsvis Brannbakken og Dronningens gate. Dette innebærer at dagens to atkomster fra Brannbakken erstattes av en fra Brannbakken og en fra Dronningens gate.

6.4.1 Parkering

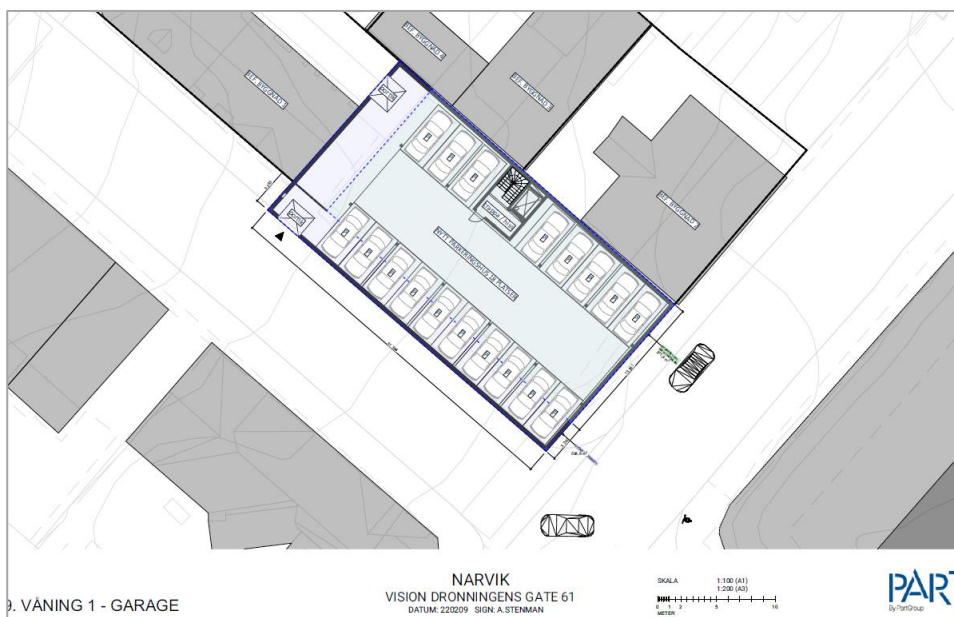
Kommuneplanens arealdel har krav om minimum 0,4 parkeringsplasser for boenhet < 50m² og 0,8 parkeringsplasser for boenhet < 50m² i sone A.

Fordeling av leiligheter over og under 50 m² er ikke avklart i konseptfasen. Det legges til grunn i det videre at 18 leiligheter er over 50 m² og 18 leiligheter er under 50 m². Dette utløser et totalt krav til 22 parkeringsplasser.

Skisseprosjekt av parkeringsetasjer viser at det er mulig å etablere totalt 36 parkeringsplasser. Trolig må noen av disse erstattes av sykkelparkering, slik at det reelle tallet vil være 34-35. Dette innebærer at det vil kunne legges til rette for annen parkering ut over beboerparkering. Det er underdekning av parkeringsplasser i denne delen av sentrum, og overdekning av parkeringsplasser vil kunne tilbys næringslivet i området.



Figur 43: Illustrasjon - parkeringsetasjer i plan 2 med atkomst fra Dronningens gate. Kilde: Partgroup.



Figur 44: Illustrasjon - parkeringsetasjer i plan 1 med atkomst fra Brannbakken. Kilde: Partgroup.

En overdekning av parkeringsplasser krever imidlertid at parkering kan etableres tosidig i parkeringsetasjene. Uten tosidig parkering vil heller ikke kravet til beboerparkering i henhold til kommuneplanens arealdel kunne overholdes.

Dersom det ikke tillates en utvidelse av bygget mot Brannbakken må det alternativt aksepteres et lavere parkeringskrav enn kommuneplanens arealdel. Det vil da være nødvendig å tillate et krav på minimum 0,25 parkeringsplasser for boenheter under 50 m², og minimum 0,5 plasser for boenheter over 50 m². Dette vil ikke bare muliggjøre realisering av prosjektet og en fortetting i sentrum, men også følge opp lokal politisk vedtatt ønske om fortetting og nasjonale føringer om reduserte krav til parkering ved sentrumsutvikling, noe som underbygger ønsker om redusert biltrafikk i slike områder med fokus mot bruk av kollektiv tilbud.

6.4.2 Sykkelparkering

I henhold til bestemmelser i gjeldende kommunedelplan skal det i sone A hvor dette planområdet ligger legges til rette for 1 parkeringsplass for sykkel per boenhet < 50 m², og 2 plasser pr. boenhet > 50 m². I henhold til kommuneplanens bestemmelser skal det dermed tilrettelegges for totalt 54 parkeringsplasser til sykkel.

I henhold til bestemmelsene i kommunedelplanen skal disse etableres under tak da det er mer enn 4 boenheter i tiltaket.

Sykkelplasser vil kunne løses i parkeringskjeller, og dokumenteres i byggesaken.



Figur 45: Mulig plassering av sykkelparkering vist med oransje farge. Kilde: Partgroup, korrigert av Sweco.

6.5 Uteopphold og lek

6.5.1 Uteoppholdsareal

Kommunes arealdel har for sone A krav til 20 m² uteoppholdsareal pr. boenhet for blokkbebyggelse.

Tabell 3: Arealkrav for MUA. Kilde: Narvik kommune.

Krav til m ² MUA pr boenhet	Sone A	Sone B	Resten av kommunen
Frittliggende småhusbebyggelse (en- og tomannsboliger) - tillegg pr hybel og leilighet inntil 60 m ² BRA	50 15	100 20	150 30
Konsentrert småhusbebyggelse (tre- og firemannsboliger, kjede-/rekkehus mv.)	25	75	100
Blokkbebyggelse (horisontalt og vertikalt delt med flere enn 4 boenheter)	20	30	50
Hybel i hybelbygg	10	15	25

Inntil 10 m² uteopphold pr. boenhet tillates løst på privat balkong.

For 36 boenheter, som foreliggende konsept legger opp til, utløses et krav om totalt 720 m² uteoppholdsareal.

Uteopphold og lek kan løses som følger; takterrasse (250 m²), bakgård (110 m²), samt private balkonger (360 m²), totalt 720 m².

6.5.2 Lek

Alle boliger skal iht. til kommuneplanens arealdel ha tilgang til følgende lekeplasser:

Lekeplass ved inngang:

Det skal anlegges lekeplass på fellesarealer for bolighus eller grupper av hus som inneholder 5 boenheter eller flere. Avstanden til inngang skal være mindre enn 50 m. Hver plass skal være på minst 150 m² og skal betjene maksimum 15 boenheter. For boliggrupper med 5 boenheter eller færre, kan størrelsen på plassen reduseres til 50 m².

Nærlekeplass:

Det skal være minst 15 m² areal pr. boenhet. Lekeplassen skal ligge nærmere inngang enn 150 m og skal være minst 1,5 daa. Den skal betjene maksimum 100 boenheter. Arealet kan deles på mindre enheter, men ikke mindre enn 0,5 daa. For mindre boligfelt med færre enn 10 boenheter kan nærlekeplassen og lekeplassen ved inngang slås sammen til én enhet, minst 1 daa stor og inntil 100 m i gangavstand fra inngang.

Strøkslekeplass:

Det skal være minst 10 m² areal pr. boenhet. Plassen skal ligge nærmere inngang enn 500 m og skal være minst 5 daa. Den skal betjene maksimum 500 boenheter. Arealet kan deles opp i mindre enheter, men ikke mindre enn 2,5 daa. I middels tett og åpen bebyggelse kan avstanden til inngang økes til 1000 m. Likeså kan skolegård eller annet offentlig areal godkjennes som strøkslekeplass, dersom det kan godtgjøres at plassen eller arealet skal holdes åpen for fri lek. Nærlekeplass og strøkslekeplass kan slås sammen til én enhet, minst 5 daa stor, når hele området ikke omfatter flere enn 150 boliger. Plassens lokalisering i forhold til boligbebyggelsen skal være slik at ballspill ikke medfører vesentlig sjenanse for beboerne.

Lek ved inngang

Lekeplass ved inngang skal ifølge lekeplassforskriftene være minimum 150 m² i en avstand av 50 meter fra inngang, og ha en kapasitet på inntil 15 boenheter. I foreliggende konsept er det avsatt 110 m² til lek og uteopphold i bakgård. Arealmessig er det ikke mulig å løse kravet til Lek ved inngang midt i sentrum. Avstandskravet anses som mulig å oppfylle. Arealene vil være både trygt, skjermet og lett tilgjengelig for beboerne. Særlig med hensyn til mindre barn som ikke kan forlate området på egenhånd vil dette være en fordel. Også for større barn og for voksne, kan et slikt uterom være trivselsskapende, samtidig som det legger til rette for samhandling mellom barn, ungdom og voksne.

Alle kvalitetskrav jfr. KPA til lekeplass ved inngang vil ikke være mulige å overholde. Primært gjelder dette for sol/skyggekrav. Lekeplass ved inngang vil være trafikk sikker og skjermet for støy, forurensning og vind. God og riktig belysning vil kunne etableres som avbøtende tiltak for manglende sol ved høst- og vårjevndøgn kl. 15:00 som KPA stiller krav om. Dette er fulgt opp gjennom planens bestemmelser ved at det skal utarbeides belyningsplan av fagperson med relevant kompetanse, og godkjennes av kommunen.

Ettersom det ikke er mulig å oppfylle arealkravet for lek ved inngang vurderes det som viktig at arealet utformes på en god måte med god kvalitet. Dette er fulgt opp gjennom planens bestemmelser ved at areal for lek skal prosjekteres av fagperson med relevant kompetanse, og godkjennes av kommunen.

Nærlekeplass

Iht. kommuneplanens bestemmelser skal det ligge en *nærlekeplass* i størrelsesorden minimum 1,5 daa i en avstand av maksimalt 150 meter fra bolig. Parkhalltaket (6400 m²), som er nærmeste kommunale lekeplass, ligger i en avstand av ca. 400 meter målt langs vei. Arealkravet anses som oppfylt, mens avstandskravet ikke vil være mulig å oppfylle

Som avbøtende tiltak legger planen opp til å bidra med opprusting av lekeplass i Håreks gate.

Forholdet er ivaretatt i planens bestemmelser.

Strøkslekeplass

Iht. lekeplassforskriftene skal det ligge en *strøkslekeplass* på minst 5 daa i en avstand av maksimalt 500 meter fra bolig. Lekeplass i Håreks gate (totalt areal ca. 700 m²) ligger ved sirkulær måling i avstand < 500 m fra nye boliger i Dronningens gate 61. Avstandskravet til strøkslekeplass anses som oppfylt. Arealkravet til størrelse på strøkslekeplass er imidlertid ikke oppfylt.

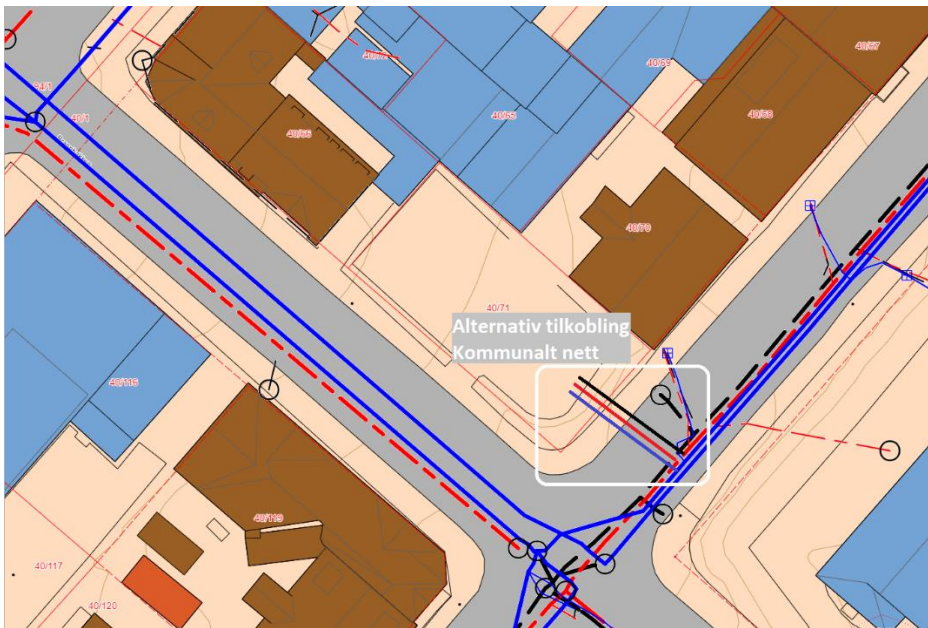
Som avbøtende tiltak legger planen opp til å bidra med opprusting av lekeplassen.

Forholdet er ivaretatt i planens bestemmelser.

Se for øvrig redegjørelse i rapport *Konsekvensutredning Barn og unges oppvekstvilkår*, Sweco 2023. Rapporten ligger som vedlegg til planen.

6.6 Teknisk infrastruktur

Det legges til grunn 2,3 personer (PE) i snitt pr. leilighet. Dette tilsvarer et boligfelt med totalt 83 pe.



Figur 46: Alternativ tilkobling til kommunalt nett

6.6.1 Vannforsyning

Beregning av vannforbruk for leilighetsbygget:

I henhold til VA-/miljøblad 115 settes vannforbruket per pe til 150 l/pe*døgn (gjennomsnittlig vannforbruk gjennom året).

Q-midlere = 150 l/pe*døgn

Maksimal timefaktor settes til 4,8 og maksimal døgnfaktor settes til 2,5. Disse gir oss maksimal vannmengde som blir den dimensjonerende for bygget.

$$Q_{dim} = \frac{36 * 2,3pe * 150 * 4,8 * 2,5}{24t * 60min * 60sek} = 1,7 l/s$$

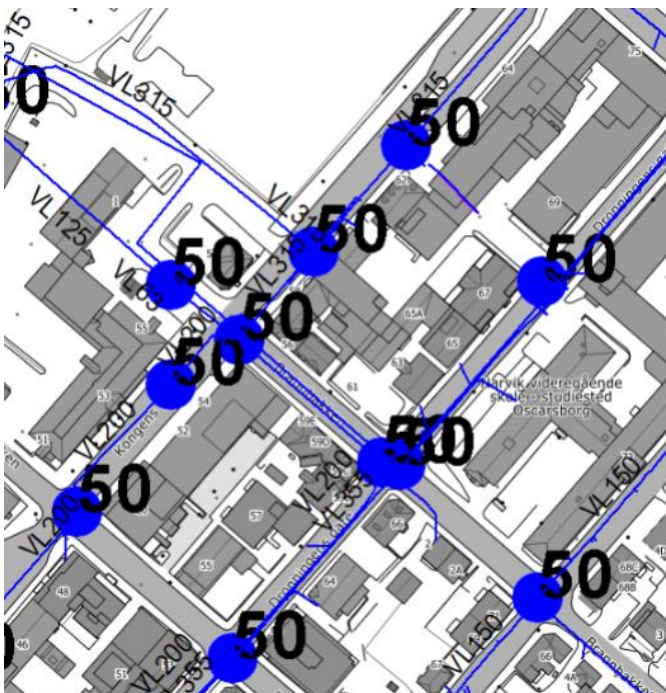
Vannforsyningen til nytt bygg kan tilkobles kommunalt nett i Dronningens gate.

6.6.2 Brannvann

Planlagte leilighetsbygg vil bestå av leiligheter i varierende størrelse. Det stilles krav til slokkevannskapitet på 50 l/s.

Slokkevannsmengden er høyere enn forsyningsvannsmengden, og blir dermed den dimensjonerende vannmengden.

I henhold til tilsendte brannvannskart er slokkevannskravet overholdt.



Figur 47: Brannvannskart med kapasitet i l/s. Kilde: Narvik Vann

6.6.3 Sanitært avløpsvann

Spillvannsmengden er tilnærmet lik vannforbruket, og det benyttes samme formel for å beregne mengdene.

Kommunal ledning ligger ca. 10 meter fra husvegg, og fremmedvann i form av innlekking tas dermed ikke med.

$$Q_{dim} = \frac{36 * 2,3pe * 150 * 4,8 * 2,5}{24t * 60min * 60sek} = 1,7 l/s$$

Spillvannet fra leilighetene kan ledes med selvfall til kommunal spillvannsledning i Dronningens gate. I bygget er det planlagt 2 etasjer med parkeringsanlegg. Det legges til grunn at det ikke vil være vannforbruk i tilknytning til parkeringsanlegget. For å unngå vannansamlinger etter parkerte biler kan det etableres slakt fall til slisse i gulvet som leder vannet i grunnen under bygget.

6.6.4 Overvann

På bakgrunn av utbyggingen vil flatene fortettes, og arealets evne til å infiltrere overvannet reduseres. Overvannsmengdene fra planområdet vil dermed øke.

Beregning av overvannsmengder:

I henhold til VA-norm for Narvik kommune benyttes, IVF-kurve 84710 Narvik – Stasjonsveien (periode 1983-1997) , 20-års gjentaksintervall, klimafaktor 20%.

For å beregne overvannsmengdene er det kun tatt utgangspunkt i planlagt tiltak i Dronningens gate 61, og ikke øvrig bebyggelse i kvartalet. Området rundt vil ikke bli berørt.

Dagens avrenning er beregnet til 3,4 l/s. Avrenning etter utbygging er beregnet til 6,4 l/s. Økt overvannsavrenning vil bli 3 l/s.

Det ligger overvannsledning i Dronningens gate, og Narvik Vann anbefaler at overvann ledes dit.

På bakgrunn av tiltakets areal, samt plassering vil det ikke være nødvendig med etablering av ny flomvei. Ved eventuell flom vil vannet følge veinettet som dagens situasjon.

6.6.5 Kraft

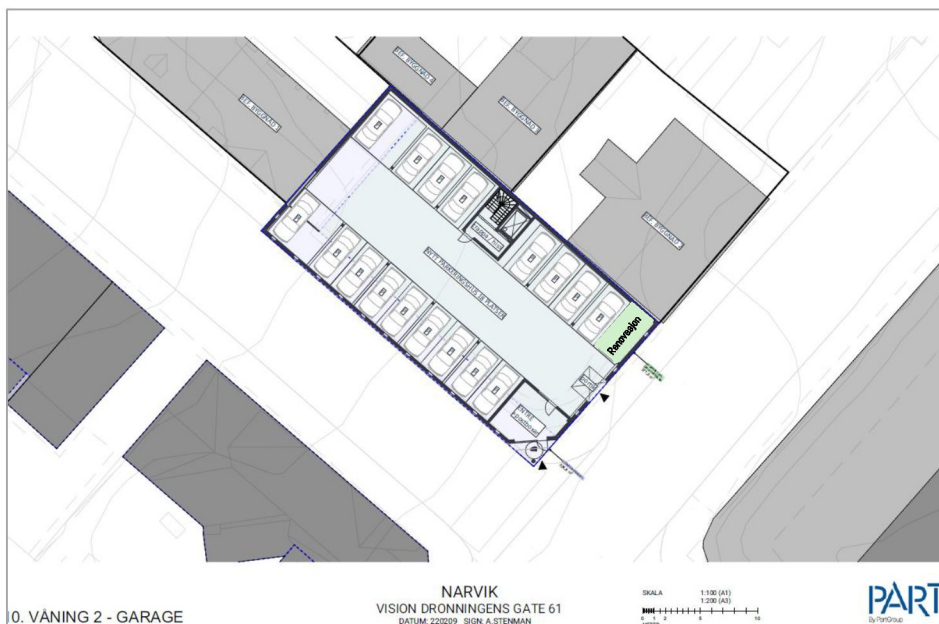
I henhold til tilbakemelding fra Hålogaland Kraft Nett har eksisterende nett kapasitet til den utbyggingen som planen legger opp til. Det er avklart med Hålogaland Kraft at det legges til rette for trafo i parkeringsetasje eller i bakgård. Endelig løsning og plassering dokumenteres i byggesaken.

Se for øvrig kapittel 8.1.2 Energibehov og energiløsninger.

6.7 Renovasjon

Det er ikke avsatt egne arealer til renovasjon i fortau.

Avfallsdunker vil kunne plasseres i parkeringsetasje med utgang til Dronningens gate.



Figur 48: Mulig plassering av renovasjon vist med grønn farge. Kilde: Partgroup, korrigert av Sweco.

Løsning for renovasjon avklares med renovasjonsselskap, og dokumenteres i byggesaken

6.8 Universell utforming

Gjennom universell utforming skal det legges til rette for at flest mulig skal kunne bevege seg og orientere seg så enkelt som mulig, og at bygninger og uteområder er tilrettelagt for personer med funksjonsnedsettelse.

Iht. veiledning til TEK17, kap. 12-1, 2. ledd skal det ved planlegging og utførelse av byggverk som skal ha universell utforming tas hensyn til at personer med funksjonsnedsettelse kan ha reduserte muligheter for å mestre utfordringer som bruken av byggverket innebærer. Nedsatt fysisk kraft og bevegelse, nedsatt syn, nedsatt hørsel, nedsatt kognitivitet (forståelsestap) og allergier påvirker evnen til å mestre utfordringer.

Plan og bygningsloven stiller krav til universell utforming av bygg, anlegg og uteområder rettet mot allmenheten dvs. publikums og arbeidsbygg. Boliger blir i hovedsak ikke regnet som bygg rettet mot allmenheten.

Det kan allikevel være aktuelt å legge til rette for universell utforming av planlagt bebyggelse.

Hovedinngangen til boligblokka ligger på nivå med Dronningens gate og inngangsparti, inngangsdør mm. vil kunne tilfredsstille krav til universell utforming.

Lekeareal og uteoppholdsareal på lokk i bakgård, felles terrasse i plan 3 og 9 nås via trapp/heis. Eventuell utforming av heis, terskelfrie atkomster osv. ivaretas eventuelt i detaljprosjekteringen.

Valg av vekster på uteoppholdsareal vurderes i forbindelse med detaljprosjektering.

Å ivareta personer med nedsatt funksjonsevne gjennom universell utforming vil være med å bidra inn i bærekraftig utvikling.

6.9 Rekkefølgekrav og gjennomføring

Følgende rekkefølgekrav er nedfelt:

5. Rekkefølgebestemmelser

5.1 Før rammetillatelse /ett-trinnstillatelse

- a) Søknad om rammetillatelse/ett-trinnstillatelse for ny bebyggelse skal vedlegges utomhusplan i målestokk 1:200, eller annen hensiktsmessig målestokk.

Utomhusplanen skal vise:

- bebyggelsens plassering
- adkomst
- uteoppholdsarealer med lekeapparater, sittegrupper, beplantning etc.
- belysning

Arealer for lek skal prosjekteres av fagperson med relevant kompetanse, og godkjennes av kommunen før ramme-/ett-trinnstillatelse kan gis.

- b) Før rammetillatelse/ett-trinnstillatelse kan gis for ny bebyggelse skal situasjonsplan for vann- og avløpstekniske anlegg, samt redegjørelse for håndtering av overvann/avrenning være godkjent av rette myndighet.
- c) Før rammetillatelse/ett-trinnstillatelse kan gis for ny bebyggelse skal løsninger for rednings- og slokkeinnsats i bakgård være avklart med Ofoten Brann IKS.
- d) Før rammetillatelse/ett-trinnstillatelse kan gis for SF1 skal det være utarbeidet belyningsplan av fagperson med relevant kompetanse. Planen skal godkjennes av kommunen. Planen skal inneholde:
- Kort beskrivelse av prosjektet (bygningen, lekeareal og uteareal på tak).
 - Beskrivelse av type belysning (fasadebelysning, effektbelysning, belysning på lekeareal.
 - Beskrivelse og bilde av valgte armaturer.
 - Belysningsdiagram skal vises for LEK.

- Beskrivelse/illustrasjon av hva man ønsker å oppnå ved plassering og valg av armaturer og lyskilder på LEK.

5.2 Før igangsettingstillatelse

- Før igangsettingstillatelse kan gis skal plassering av renovasjonsanlegg avklares med renovasjonselskapet.
- Før igangsettingstillatelse kan gis skal utendørs og innendørs støyforhold og eventuelle avbøtende tiltak dokumenteres dersom støykrav i T-1442 ikke kan overholdes.
- Før igangsettingstillatelse kan gis skal detaljplan for beskyttelse av omgivelsene skal være skriftlig godkjent. Planen skal redegjøre for hvem som er ansvarlig for informasjon og henvendelser, samordningsmøter, driftsopplegg i ulike faser, driftstider, skjerming av byggeplass, skiltplaner, massetransport, transport til og fra området, riggområde, trafiksikkerhet for gående og syklende, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, renhold og støvdemping. Eventuell atkomst til bakgård i bygge- og anleggsfasen skal avklares med Ofoten Brann IKS. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. Før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

5.3 Før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

- Før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse kan gis for SF1 skal lek ved inngang på LEK være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.
- Før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse kan gis for SF1 skal parkering og sykkelparkering være opparbeidet.
- Før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for SF1 kan gis skal eventuelle støytiltak være etablert.
- Før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for SF1 kan gis skal o_FO1 være ferdigstilt.
- Før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse kan gis for SF1 skal det være inngått intensjonsavtale med Narvik kommune vedrørende opprusting av lekeplass i Håreks gate, gnr/bnr. 40/965 Avtalen skal redegjøre for tiltakshavers forholdsmessige bidrag til lekeplass, tiltak og framdrift. Før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse kan gis for SF1 skal sammenhengende fortau være opparbeidet henholdsvis langs SF1.

5.4 Rekkefølge i tid

- Gangfelt skal etableres over Brannbakken dersom det gjøres skiltvedtak av vegeier.

7. Virkning av planforslaget

7.1 Overordnede planer

Reguleringsplanen utfordrer overordnet planverk (KPA) på følgende områder:

- Alle kvalitetskrav jfr. KPA til lekeplass ved inngang vil ikke være mulige å overholde. Primært gjelder dette for sol/skyggekrav. Lekeplass ved inngang vil være trafiksikker og skjermet for støy, forurensning og vind. God og riktig belysning vil kunne etableres som avbøtende tiltak for manglende sol ved høst- og vårjevndøgn kl. 15:00 som KPA stiller krav om.
- Planen legger til rette for å medregne overbygd terrasse som del av uteoppholdsareal. Fordelen med overbygd balkong er at akustikkplater kan monteres i underkant av hver balkong, slik at støykrav til uteareal vil kunne overholdes på balkongen under.
- Planen legger opp til en høyere byggehøyde enn kommuneplanens arealdel, hvor ny bebyggelse i hovedsak kan føres opp i fire etasjer pluss to tilbaketrukne etasjer.
- Krav om nærings- og publikumsservice i byggets 1. etasje. Det foreslås ikke etablert næringslokale i byggets første etasje av flere årsaker. Opprinnelig har denne eiendommen aldri vært benyttet til næring, men utelukkende vært benyttet til boligformål. Narvik mister derfor ikke næringsareal i første etasje, men vinner derimot større boligareal ved tenkt utnyttelse av eiendommen tiltenkt boligutvikling. Formålet med eiendommen ønskes derfor videreført som tidligere. Videre er underetasje og første etasje foreslått benyttet til parkering. Det er tidvis knapphet på parkeringsplasser i sentrum av Narvik. Den løsning som er foreslått med innkjøring direkte til parkeringsplan fra Brannbakken og Dronningen gate vil være svært hensiktsmessig. Ved å tillate løsningen vil man både dekke eiendommens behov samt tilføre området ytterligere parkeringsplasser som spesielt næringslivet i området vil ønske å benytte. Det faktum at man både skaper en bedre parkeringssituasjon i området samt viderefører utelukkende boligformål uten noen næringsetasje, underbygger at man bør kunne tillate å avvike fra kommuneplanens krav om næring- og publikumsvirksomhet i første etasje.

7.2 Eksisterende eiendomsforhold

Tiltaket medfører endringer i eksisterende eiendomsgrense mellom gnr./bnr. 40/71 og kommunalt vegareal i Brannbakken.

Det må gjennomføres kartforretning i forkant av byggesøknad.

7.3 Sol-/skyggeforhold

Sol- og skyggeforhold er redegjort for i eget notat som ligger som vedlegg til planen.

Oppsummert er virkningene av tiltaket som følger:

Vår- og høstjevndøgn (20. mars/23.september)

09:00: Ny bebyggelse skyggelegger Kongens gate 57 (næring/servering) og Kongens gate 56 (næring/bolig). Eksisterende leiligheter i Kongens gate 56 har ikke utearealer eller balkonger.

12:00: Det er en liten del av bakgården i Dronningens gate 63 som ikke er skyggelagt i dagens situasjon, og som blir skyggelagt som følge av tiltaket.

14:00: Ca. 50 % av nordre fasade, samt felles terrasse i Dronningens gate 67 er skyggelagt i dagens situasjon. Som følge av tiltaket skyggelegges resterende del av fasade og terrasse.

Sommersolverv (21. juni)

09:00: Tilsvarende situasjon som for vårjevndøgn.

12:00: Tiltaket skyggelegger resterende del av bakgård Dronningens gate 63 tilsvarende som for vårjevndøgn.

14:00: Tiltaket skyggelegger bakgård i Dronningens gate 63, og deler av nordre fasade Dronningens gate 65.

18:00: Eksisterende omkringliggende bebyggelse skyggelegger bakgård til Dronningens gate 63 i dagens situasjon. Tiltaket vil i tillegg skyggelegge deler av nordre fasade. Skyggen strekker seg østover til fasade på Oscarsborg videregående skole.

20:00: Tiltaket kaster skygge på deler av Oscarsborg videregående skole.

22:00: Tiltaket skyggelegger eksisterende bebyggelse sørøst for planområdet. Bebyggelse i øvre del av Brannbakken skyggelegges ca. kl. halv 9, som er ca. 1 time tidligere enn i dagens situasjon.

7.4 Arkitektur og estetikk

Tiltakshaver har som motivasjon å tilpasse bygget arkitektonisk på en slik måte at det faller godt inn i omgivelsene. Narvik er en by som allerede har en del høye hus og dette gjør at bygningen ikke står alene, men underbygger det uttrykk Narvik er kjent for.

Ved å bruke en del glass i fasaden, sammen med andre typer materialer som allerede er tilstede i byen vil bygget fremstå som synlig, men samtidig som en del av omgivelsene. Tiltakshaver har i de siste årene gjort en større oppgradering av blant annet nærliggende Kongens gate 60. Valg av fasade i glass og metall har blitt møtt med stor positivitet.



Figur 49: Iversengården midt i bildet, Kongens gate 60 med sin moderne glassfasade og Quality Grand hotell med sitt modernistisk påbygg i høyden til venstre i bildet. Kilde: Google Maps view oktober 2022.

Ved slike materialvalg vil man både fremheve omgivelsene samtidig som den nye bebyggelsen står på egne ben. I den nye blokka kan dette videreføres for eksempel gjøres med innglassede balkonger for leilighetene

samt større vinduspartier. Et høyere bygg med et moderne uttrykk langs Brannbakken vil bidra til en balanse i kvartalsstrukturen.

Ved bruk av balkonger innebygget i glass og store vindu vil leilighetene få en fantastisk utsikt mot sør/sørvest, og med innglassing kan dette nytes uavhengig av værforhold, samt skape en livlig fasade med bevegelse og fellesskap. Balkongene mot Brannbakken vil ikke "henge" over gaten, men naturligvis utgå fra taket på den fremskutte delen av garasjen. Dermed vil det ikke føles som om man passerer "under" noe, men heller langs bygningen. Fasaden mot sørøst kan imidlertid ha en fremskutt balkongdel, da fasadelivet tar utgangspunkt i eksisterende møtende bygning. Her vil denne fungere som skjermende tak for innkjøringen til garasjen, samtidig som den på en forsiktig måte skiller seg ut fra Dronningens gate gjennom en delikat innglasset utforming. Valg av fasademateriale foreslås enten å være behandlet tre eller platematerialer som stein/fibercement osv. Uttrykket foreslås å være moderne og tidsriktig for materialvalget med materialer som er holdbare over tid. Fargevalgene bør samspille med kvartalets fargekart som vist i Figur 49. En høy bygning bør tilpasse seg, og ha en nøytral utforming som passer inn i fargepaletten i konteksten

Valg av materialer vil gjøre at byen, naturen og omgivelsen både speiler seg i bygget samtidig som det dokumenterer byens identitet.

Valg av materialer og fargepalett er ivaretatt gjennom planens bestemmelser.

7.5 Naturmiljø

Planforslaget vurderes ikke til å medføre konsekvenser for naturverdier eller naturressurser.

Naturmangfoldloven har til formål å gi regler om bærekraftig bruk og vern av naturen.

I henhold til naturmangfoldlovens § 7 skal prinsippene i naturmangfoldlovens §§ 8-12 legges til grunn som retningslinjer for utøving av offentlig myndighet.

§ 8 – Kunnskapskravet

Kravet om kunnskapsgrunnlag skal stå i rimelig forhold til sakens karakter og omfang. Den kunnskap som foreligger skal vektlegges.

Følgende kunnskapskilder er kontrollert og vurdert som relevant:

- Artsdatabanken (<http://artskart.artsdatabanken.no>): Ingen funn
- Naturbasen (<http://kart.naturbase.no>): Ingen funn
- Kilden Skoglandskap (<http://kilden.nibio.no>): Ingen funn

Kunnskapsgrunnlaget vurderes å være tilstrekkelig i denne saken.

§ 9 – Føre var-prinsippet

Det skal vurderes om det kan foreligge sannsynlighet for reell risiko for alvorlige eller irreversible skader på naturmangfoldet.

Vurderes som ikke relevant.

§ 10 – Økosystemtilnærming og samlet belastning

Vurderes som ikke relevant.

§ 11 - Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

Vurderes som ikke relevant.

§ 12 – Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av

mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater. Sikring av verdifulle naturarealer og objekter (naturtyper, trær, kantsoner etc). Massehåndtering og –forflytting, spesielt med tanke på å unngå spredning av fremmede arter.

Vurderes som ikke relevant.

Samlet sett vurderes ikke tiltaket å ha vesentlig negativ påvirkning på naturmangfoldet i eller i nærheten av planområdet.

7.6 Sosial infrastruktur

Planen legger opp til å bidra til opprusting av kommunal lekeplass i Håreks gate.

En fortetting og utnyttelse av en sentrumstomt til boligformål med 36 enheter av en leilighetsstørrelse som er svært ønsket i Narvik, vil tiltaket åpenbart underbygge og styrke bruken av offentlige parker, kino, kulturhus og en rekke private tjenestetilbud. Det er en klar sammenheng mellom bruk av slike tilbud og antall boenheter i nærområdet. Fortetting vil derfor klart styrke den sosiale infrastruktur som finnes i dag og ny som vil komme til i sentrum av Narvik.

7.7 Barn og unges interesser

Planen legger til rette for etablering av arealer for lek innenfor planområdet, samt opprusting av eksisterende kommunal lekeplass i Håreks gate.

Det vurderes at barn bosatt i framtidig bebyggelse innenfor planområdet vil ha sikkert atkomst til arealer for lek, skole og barnehage via fortau, gangfelt og lysregulerte kryss.

Planen er ikke i konflikt med arealer registrert som barnelekområder. Kongens gate og Dronningens gate er registrert som veg som oppleves som farlig i barnetråkkregistreringene. Det er imidlertid fortau og overganger på nevnte vegger, og det vurderes ikke som aktuelt å gjøre tiltak på vegene i tilknytning til planområdet.

Se for øvrig redegjørelse i rapport *Konsekvensutredning Barn og unges oppvekstvilkår*, Sweco 2022. Rapporten ligger som vedlegg til planen.

7.8 Støy

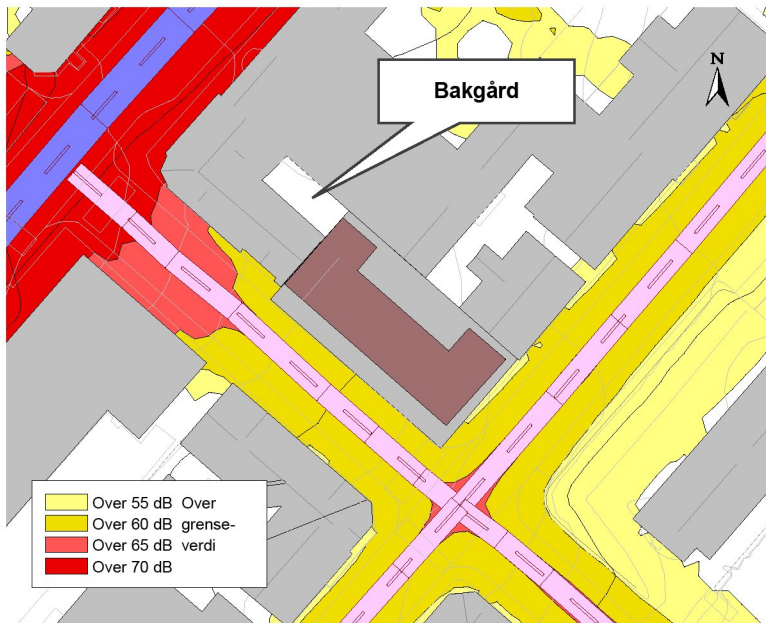
7.8.1 Støy fra industri ved LKAB

Sweco har tidligere utført en støyvurdering av støy til omgivelsene fra LKABs industriområde i Narvik. Iht. til disse beregningene er støynivå ved tomten fra industriaktiviteter godt under grenseverdi for gul støysone, og neglisjerbart sammenlignet med støy fra vegtrafikk og jernbane. Støy fra industri ved LKAB er ikke vist i eller videre vurdert i rapporten.

7.8.2 Støynivå på bakkeplan

Utendørs støynivå L_{den} fra vegtrafikk og jernbane, beregnet i 1,5 m høyde over terreng, er vist i figuren under.

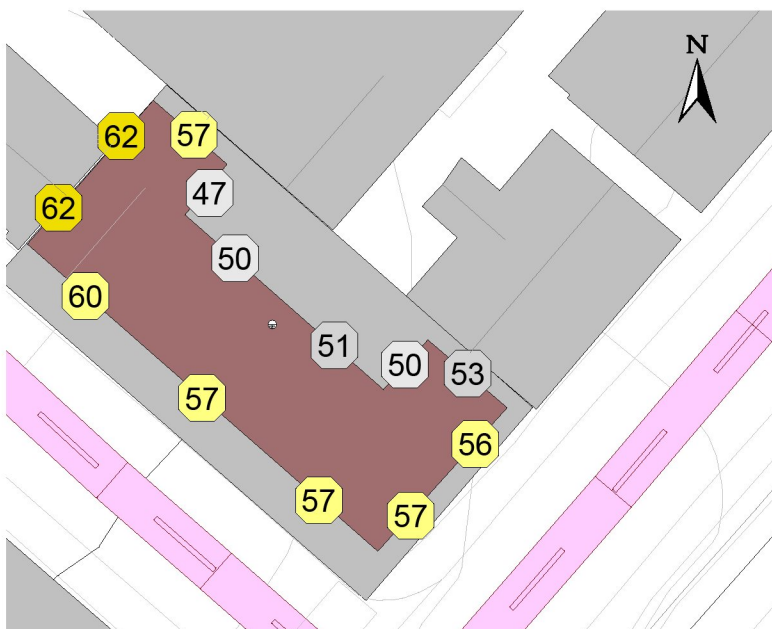
Eventuelt uteoppholdsareal på bakkeplan i bakgård er beskyttet av bygningene og får støynivå under grenseverdi.



Figur 50: Beregnet støynivå L_{den} ved uteoppholdsareal 1,5 m over terreng. Boligdelen av nytt bygg er vist med brun farge.

7.8.3 Støynivå ved fasader

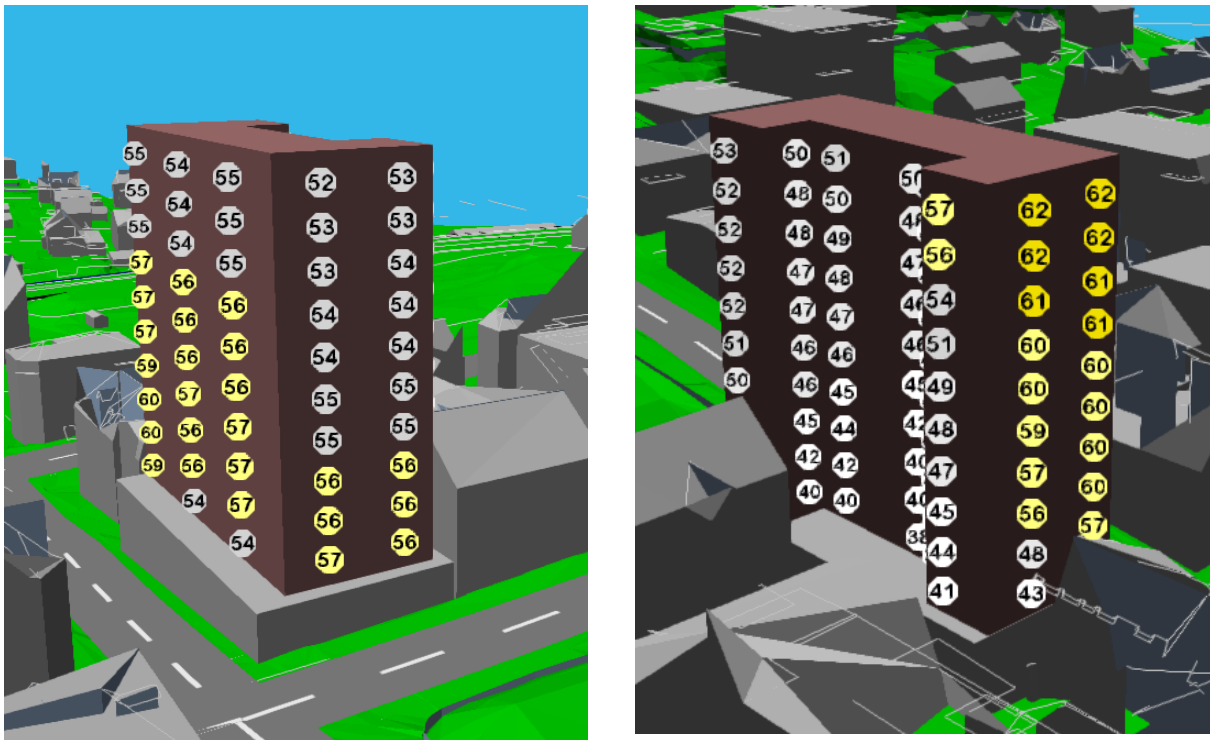
Utendørs støynivå, L_{den} , fra vegtrafikk og jernbane ved fasader er vist i Figur 52. Figuren viser høyeste støynivå uavhengig av etasje. Figuren viser at alle boenheter i alle etasjer vil kunne få en stille side hvor støynivå $L_{den} \leq 55$ dB.



Figur 51: Beregnet støynivå L_{den} ved fasader. Figuren viser høyeste støynivå uavhengig av etasje.

Beregnet støynivå L_{den} ved fasader for alle etasjer er vist i Figur 52 a) og b) sett fra hhv. sør og nord.

Figuren viser at alle leilighetene vil få stille side mot sørøst (Dronningens gate) fra 5.-10. etasje, og mot sørvest (Brannbakken) fra 9.-10. etasje.



Figur 52: Beregnet utendørs støynivå L_{den} ved fasader i 3D. Sett fra sør til venstre, og sett fra nord til høyre.

KPA sine bestemmelser for støy gir at maksimalt støynivå utenfor rom med støyfølsomt bruk ikke skal overstige grenseverdi for gul støysone, og videre at der hvor det kreves dokumentasjon av vegtrafikkstøy skal støyfaglig rapport dokumentere at støykrav jf. T-1442 er oppfylt.

Det vil ikke være praktisk mulig å få støynivå L_{den} under grenseverdi for gul støysone utenfor alle rom med støyfølsomt bruk, men anbefalinger som gitt i T-1442 vil kunne tilfredsstilles. Ved bygging i områder hvor nye boenheter får støynivå ved fasader tilsvarende gul støysone, har T-1442 følgende anbefalinger:

- For nedre del av gul støysone, L_{den} 56-60 dB, anbefales krav om at alle boenheter skal ha stille side, hvor soverom kan plasseres.
- For øvre del av gul støysone, L_{den} 61-65 dB, anbefales krav om at alle boenheter skal ha stille side, og at minst 1 soverom skal plasseres mot denne siden.

Sweco vurderer at retningslinjene kan tilfredsstilles for alle boenheter, med unntak av to leiligheter i hhv. 3. og 4. etasje mot Brannbakken/Dronningens gate. Med gjennomgående leiligheter vil øvrige boenheter kunne få stille side, hvor minst 1 soverom kan plasseres.



Figur 53: Leiligheter hvor støynivå på fasade overskrides med 1 dB markert med gult. Kilde: Sweco Norge AS.

De to leilighetene i hhv. 3. og 4. etasje har fasade mot Brannbakken med støynivå L_{den} 57 dB og mot Dronningens gate hvor støynivå er L_{den} 56 dB. For disse leilighetene vil soverom kunne plasseres mot Dronningens gate med støynivå på 58 dB, som er 1 dB overskridelse av grenseverdi for gul støysone. Dette er knapt merkbart overskridelse, og bør kunne aksepteres. Det vil av brannhensyn ikke kunne etableres åpningsbart vindu på fasade med stille side mot eksisterende bygg i Dronningens gate 63.

7.8.4 Støynivå på balkonger/terrasser

Private uteoppholdsareal på balkonger må ha tett rekkverk på minst 1,2 m høyde og evt. absorberende himling der hvor fasadenivå er L_{den} 56-58 dB. Der fasadenivå er over L_{den} 58 dB må balkongene glasses inn for at disse skal få tilfredsstillende støyforhold $L_{den} \leq 55$ dB.

Takterrassen bør ha et 1,2 m høgt og tett rekkverk. Dersom det gjøres endringer på utforming av plassering av denne, bør skjerming vurderes på nytt.

7.8.5 Innendørs støynivå

Innendørs støynivå er ikke beregnet i detalj, men må dokumenteres ved søknad om tiltak når endelige konstruksjoner og plantegninger foreligger.

Basert på utendørs støynivå som vist i denne rapporten, vil innendørs støynivå fra vegtrafikk og jernbane sannsynligvis være tilfredsstillt dersom byggene oppføres med konstruksjoner som tilfredsstillt energikrav gitt i TEK17. Om det planlegges store vindusareal, må gjerne boliger som har støyutsatte sider få gode lydvinduer.

Videre har KPA krav om at det skal dokumenteres at det i rom med støyfølsomt bruk er tilfredsstillende støynivå på natt fra drift av serveringssteder i området, inkludert diskotek og barer. Disse forhold dokumenteres også ved søknad om tiltak.

7.8.6 Økt støy til naboer

Det er planlagt rundt 36 parkeringsplasser. Dersom det benyttes et konservativt anslag med at hver bil har 5 turer for dagen, er det beregnet at tiltaket ikke vil føre til merkbart økt støynivå for nabobebyggelse.

Refleksjoner fra nytt boligbygg mot eksisterende nabobygg gir heller ikke merkbart økt støynivå.

7.9 Bygge- og anleggsstøy

Dronningens gate 61 ligger i kort avstand til støyfølsomme bygg som boliger, overnattingssted og kontorer.

Det planlegges etablering av kjeller for parkering og dette innebærer støyende grunnarbeid enten i form av uttak av fjell (boring, pigging og sprenging), spunting i løsmasser eller begge deler. Arbeidet kan gi overskridelser på støykrav ved nærmeste bebyggelse og det anbefales at det utarbeides en støyprognose for anleggsfasen som også inkluderer en plan for avbøtende tiltak i forbindelse med byggesaken.

Forholdet til anleggsstøy følges opp i byggesaken.

7.10 Samfunnsmessige forhold

Etableringen av leilighetsbygg i Narvik sentrum vil være svært samfunnsnyttig av flere grunner.

Etablering av leilighetsbygg i sentrum vil imøtekomme behovet for boliger og gi et bedre og mer bærekraftig bymiljø. Ved å bygge flere leiligheter i sentrum, kan man optimalisere bruk av sentrumsnære tomter, og begrense behovet for spredt byutvikling i utkanten av byen.

En tett og levende bykjerne kan tiltrekke seg bedrifter og investorer, som igjen kan bidra til økt sysselsetting. Ved å etablere leilighetsbygg i Narvik sentrum kan man skape et mer attraktivt miljø for bedrifter og dermed stimulere til økonomisk vekst. Dette kan bidra til å styrke lokaløkonomien.

Narvik sentrum har allerede etablert infrastruktur som veier, vann- og avløpssystemer, offentlig transport og annen offentlig tjenesteyting. Ved å fokusere på utvikling av sentrumsnære leilighetsbygg, kan man utnytte eksisterende infrastruktur på en mer effektiv måte, og dermed redusere behovet for å bygge nye og kostbare infrastrukturanlegg andre steder.

Sentrumsnære leiligheter gir innbyggerne mulighet til å bo i nærheten av butikker, restauranter, offentlige tjenester og kulturelle tilbud. Dette kan redusere behovet for privatbilbruk og fremme bærekraftige transportalternativer som sykling, gange og kollektivtransport. En tettere bystruktur kan også legge til rette for bedre kollektivdekning, og gjøre det mer attraktivt å gå eller sykle til jobb eller skole.

Ved å bygge leilighetsbygg i sentrum kan man begrense utbyggingen av nye boligområder i mer naturskjønne områder utenfor sentrum. Dette bidrar til å bevare verdifulle grøntområder og naturressurser. Samtidig kan man legge til rette for grønne tak, bidra til utbedring av parker og lekearealer for å opprettholde et attraktivt og bærekraftig bymiljø.

Narvikregionen står foran store varslede industrisatsninger som vanskelig kan gjennomføres uten at boligkapasiteten økes. Det er dessuten uttrykt et behov fra Narvik kommune om å kunne tilby universelt tilpasse leiligheter til voksne eller eldre. Sosialt er det stor samfunnseffekt å kunne tilby en eldre befolkning leilighet nært til «alt» som et sentrum kan by på.

Samlet sett vurderes det at etableringen av leilighetsbygg i Narvik sentrum bidra til en mer bærekraftig og attraktiv by. Det møter behovet for boliger, stimulerer til økonomisk vekst, bidrar til økte skatteinntekter til kommunen og utnytte eksisterende infrastruktur mer effektivt. I tillegg til dette bidrar prosjektet til sysselsettingen under bygging.

Samlet sett vurderes det at gjennomføring av tiltak i henhold til planforslaget vil ha en stor samfunnsmessig nytte.

8. Konsekvensutredning

I dette kapitlet redegjøres det for de tema som er konsekvensutredet. Temaene er redegjort for i egne rapporter som ligger som vedlegg til planen. Utdrag fra rapportene er medtatt i kapitlet her. Bilder og illustrasjoner kan ses i rapportene.

I og med at planen konsekvensutredes uten forutgående planprogram, er det ikke tidligere avklart hva konsekvensutredningene skal redegjøre for.

8.1 Transportbehov og mobilitet

8.1.1 Turproduksjon

Det er tatt utgangspunkt i Prosam-rapport nr. 137 for beregning av turproduksjon som legger til grunn 1,45 turer fra hjemmet per person per dag. Dersom man antar at det er like mange turer hjem igjen tilsvarer dette 2,9 personturer. Hvis en antar at det gjennomsnittlig er 45 m² per person tilsvarer dette litt over 4 personturer per boenhet. I tillegg kommer besøkende (privat og andre tjenester), slik at det beregnes 5,3 personturer per boenhet.

Tabell 4: Turproduksjon.

Arealbruksformål	Størrelse	YDT-faktor personturer	Antall personturer
Bolig	36 leiligheter	5,3 per boenhet	192

8.1.2 Transportfordeling

Generelt for Narvik antas det at bilandelen er høy. Bilandelen vil i noe grad variere ut fra parkeringsdekning, kollektivtilbud og sykkelfasiliteter.

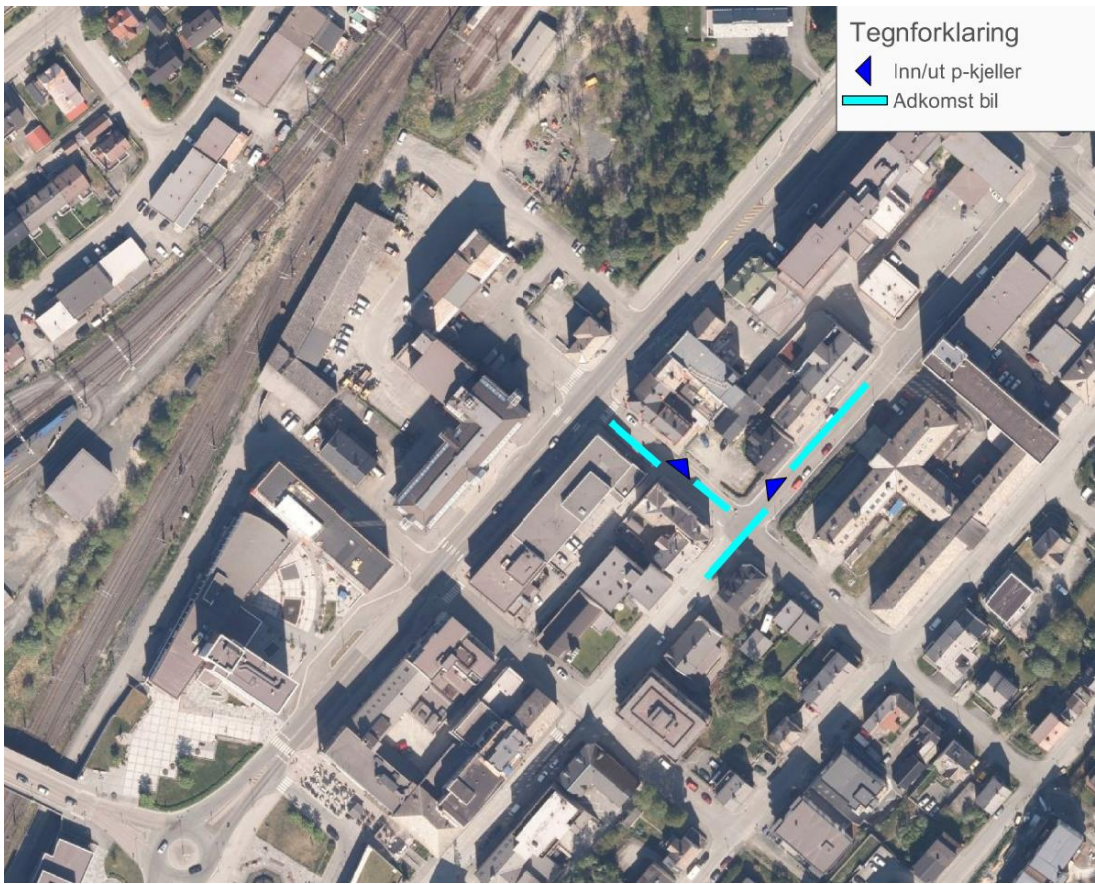
Tabell 5: Forventet antall personturer fordelt på de ulike transportmidlene

	Til fots	Sykkel	Kollektiv	Bilfører	Bilpassasjer	Sum
%	12 %	6 %	6 %	70 %	6 %	100 %
Turer hverdag	23	12	12	134	12	190

8.1.3 Trafikkavvikling

Planforslaget er forventet å produsere cirka ÅDT 130, som tilsvarer cirka 15 biler i makstimen.

I planforslaget er parkeringsplassen jevnt fordelt mellom de to planene dvs., at det kan forventes en ÅDT på ca. 75 til Brannbakken og 75 til Dronningens gate.



Figur 54: Adkomst til planområdet fra Brannbakken og Dronningens gate. Planområdet markert med grønt. Kilde: Google Maps redigert av Sweco.

I bygget vil det være to parkeringsetasjer som ikke har internt forbindelse inne i bygget. Nederste plan vil ha adkomst via Brannbakken. Øverste plan med parkering vil ha adkomst fra Dronningens gate.

Trafikken til og fra planområdet i dimensjonerende time er beskjedne, og trafikken i Dronningens gate og Brannbakken er moderat. Tiltaket vil derfor ha liten innvirkning på trafikken i området.

Trafikken forventes å ha lite innvirkning på E6 Kongens gate da E6 er forkjøringsvei og Dronningens gate er en samlevei som gir god adkomst til alternative ruter for de som skal til og fra boligblokken.

8.1.4 Trafikksikkerhet

Det anbefales ikke noen konkrete trafikksikkerhetstiltak i denne fasen av prosjektet. Generelt er det viktig at avkjørsler og ramper til parkeringsetasjer utformes i henhold til krav gitt i Statens vegvesens håndbøker og veiledere. Brannbakken på sørsiden av planområdet har stigning som gjør at god drift på vinterstid er viktig. Kvalitet på fortauet i Brannbakken langs planområdet er dårlig og bør oppgraderes for å sikre god tilgang til/fra planområdet for myke trafikanter.

Se for øvrig *Rapport transportbehov og mobilitetsanalyse, Sweco 2023*. Rapporten ligger som vedlegg til planen.

8.2 Energi og energiløsninger

8.2.1 Regelverk

TEK17 stiller egne krav til energiforsyning, for bygninger over 1000 m². De skal ha energifleksible system, som gjennom veiledningen VTEK er definert som at bytte av varmekilde skal være en reell mulighet for minimum 60% av varmebehovet (varmebehov innbefatter romoppvarming, ventilasjonsvarme og varmt tappevann). Energikilden kan ikke være basert på fossilt brensel, men utover det har TEK17 ingen føringer for valg av energikilde. Føringer som ligger i veiledningen i form av preakseptert ytelse til §14-4 omhandler krav om lavtemperatur system og minimumsareal for varmesentralen, og dette er for å sikre at fleksibiliteten blir ivaretatt. Arealkravet for

varmesentralen for boligblokken i Dronningensgate 61, vil utfra dette bli ca. 37 m², og med takhøyde minimum 2,5 m.

8.2.2 Energibehov

Totalt areal for 36 boliger fordelt over 9 etasjer er ca. 2700m² (antatt BRA) (300 m²/etasje)

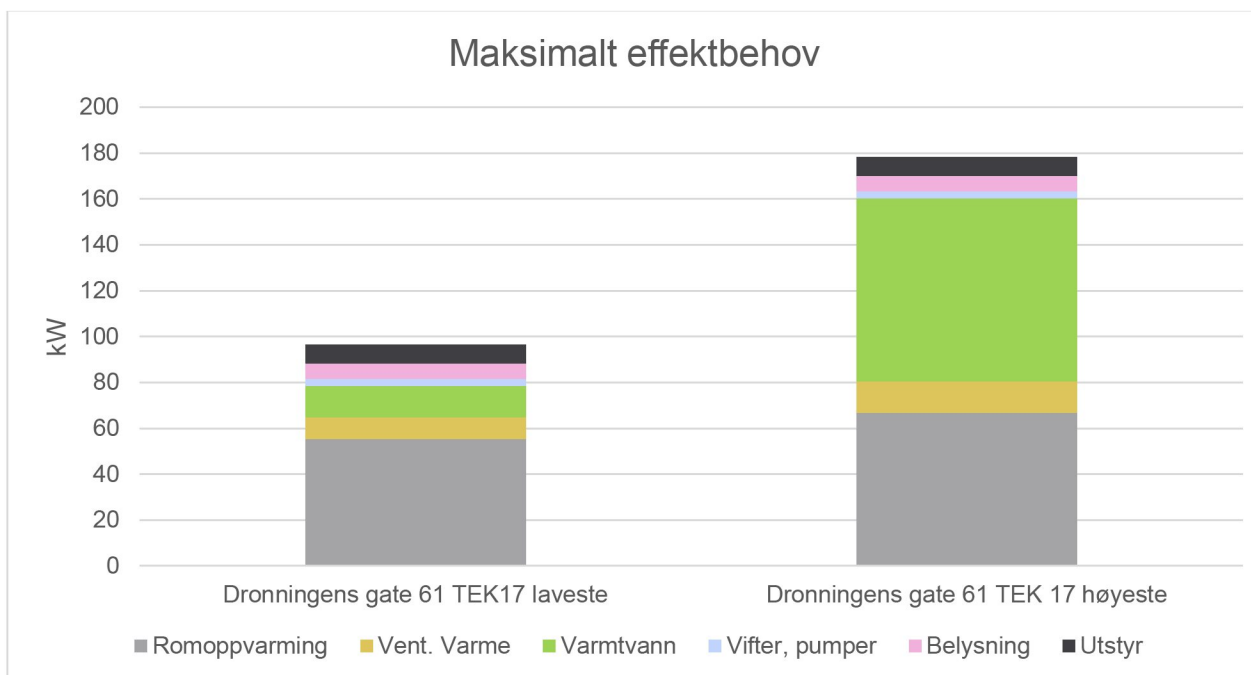
Gjeldende myndighetskrav i TEK 17 opererer med et energirammekrav på 95kwh/m² netto energibehov for kategori boligblokk. Kravet gjelder standardisert beregnet etter NS3031 med normert klima (Oslo)

Energirammekrav omregnet etter gradtall for Narvik, mot gradtall for Oslo, og temperaturavhengig andel 60% gir en energiramme på 109kWh/m²

8.2.3 Effektbehov

Det er gjort en vurdering av maksimalt effektbehov ved dimensjonerende vinterforhold for Narvik, dette er gjort ved å ta utgangspunkt i normverdier fra NS 3031. Resultatene i figuren under viser en sammenlikning av effektbehovet mellom laveste, og høyeste maksimale behov. Ved laveste behov er det tatt hensyn til samtidighet, og ideell akkumulering av varmtvann, samt energi fra internlaster, og soltilskudd.

Energipostene for romoppvarming, ventilasjonsvarme, og varmtvann utgjør termisk effektbehov, og vil som regel aldri ha 100% samtidighet, da full romoppvarming av alle soner, ventilasjon, og varmt tappevann ikke vil inntreffe samtidig.



Figur 55: Maksimalt effektbehov, laveste, og høyeste.

8.2.4 Mulige energiforsyningsløsninger

Direktevirkende elektrisitet i form av panelovner er trolig ikke et alternativ, da det ikke oppfyller TEK-kravene til energifleksibilitet. Dersom man benytter en el-kjel som sentralvarmeinstallasjon i et vannbårent system derimot, vil det være tillatt.

Varmepumper henter energi fra omgivelsene; fra uteluft, vann eller grunnen. Ved hjelp av varmepumpe løftes temperaturen på varmen fra omgivelsene til et høyere nivå som kan anvendes til oppvarming i bygget. Hvor effektiv en varmepumpe er, blir uttrykt med varmfaktor (evt COP = coefficient of performance) som er forholdet mellom avgitt energi som varme og tilført energi som elektrisitet til kompressoren(e). For ny boligblokk i Dronningens gate 61 som ikke har vann i umiddelbar nærhet vil det være luft-vann varmepumpe, eller Væske vann varmepumpe som er aktuelt.

Det finnes en rekke ulike typer *biobrensel* som gjennom forbrenningsprosesser kan utnyttes til varmeproduksjon. Pellets, briketter, flis eller bioolje/biogass vil være de mest nærliggende alternativene. Alternativt kan bioløsninger også produsere elektrisitet med såkalte CHP-anlegg (combined heat and power). For dette boligprosjektet alene og med bynær beliggenhet anses bioanlegg som mindre aktuelt.

Se for øvrig rapport *Konsekvensutredning Energibehov og energiløsninger, Sweco 2023*. Rapporten ligger som vedlegg til planen.

8.3 Landskap

Vurdering av landskap gjøres for følgende delområder;

- Delområde A – Overordnet landskap
- Delområde B – Små landskapsområder
 - Delområde B1 - Bydel Oscarsborg del 1
 - Delområde B2 - Bydel Oscarsborg del 2
 - Delområde B3 - Bydel Skistua, Fossestua og Furumoen
 - Delområde B4 - Bydel Frydenlund med deler av Storåsen, Vassvik og Finnbekken
 - Delområde B5 - Bydel sørlige Frydenlund og Framnes
 - Delområde B6 - Trekanten

Fagtemaet kulturmiljø er i utgangspunktet en del av landskapsvurdering, men er i denne rapporten redegjort for i eget underkapittel.

Vurdering av kulturmiljø gjøres for følgende delområder;

- Delområde A - Kulturlandskap Narvik (landskapsnivå)
- Delområde B - Kulturmiljø Narvik sentrum (kulturmiljønivå)
- Delområde C - Kvartal 25 (byggningsnivå)

8.3.1 Vurdering av verdi landskap

Delområde A – overordna landskap

Sør for planområdet ligger Narvikbukta/ Narvik havn som strekker seg mot sørøst (Beisfjorden) og mot vest hvor den møter Ofotfjorden som strekker seg fra sørvest mot nordøst. Narvikbukta og Ofotfjorden danner den store flaten i landskapet. Sør for Narvikbukta/ Narvik havn ligger Ankenes med eneboligbebyggelse opp til ca. kote 70 og Ankenesfjellet, som strekker seg fra Emmenes i nordvest mot Beisfjorden i sørøst. Fra Emmenes stiger terrenget fra Ofotfjorden og opp til Ankenesfjellet 305 moh. for så å flate ut før det igjen stiger opp til Ádjachokka 743 moh. På nordsiden av Ankenesfjellet ligger Ankens alpinanlegg og lysløype i skog siden ovenfor bebyggelsen på Ankenes.

Sør for Ankenesfjellet og Håkvikdalen ligger Skjomtinden/ Sovende Dronning 1575 moh. med Litletinden 1096 moh, Kongsbaktinden 1431 moh og Steintuva 1334 moh. som en del av fjellmassivet.

Ankenesfjellet og Skjomtinden danner i sør en vegg i landskapet der Skjomtinden fremstår som et markant element i landskapet.

Fagernesfjellet 1015 moh. som ligger øst for planområdet strekker seg opp fra sentrum og har bebyggelse opp til ca. kote 222, byen ligger i fjellfoten, og et alpinanlegg med heis opp til Fagernestoppen/ Linken 1007 moh. Fagernesfjellet er en markant vegg i landskapet øst for planområdet. Fra Fagernestoppen og sør «stupet» Fagernesfjellet ned mot Fagernes og Beisfjorden. I nord er det noe slakere og fjellet flater noe ute ved Taraldsvikfjellan 476 moh. før det ender i Rombaksfjorden som strekker seg fra Ofotfjorden og østover. Rombakstøtta 1230 moh. stikker opp bak Taraldsvikfjellan som en markant.

Nord for planområdet er det Ofotfjorden, Herjangsfjorden og Rombaken som danner flaten i landskapet. De bakenforliggende fjellene i nord rammer inn landskapet, men på grunn av avstanden fra planområdet er de ikke dominerende i landskapet. I nordvest ligger Veggfjellet 542 moh. med Novatinden 1281 moh. og Revtinden 1219 moh. i bakgrunnen og fremstår som mer markant i landskapet.

Vest for planområdet er veggen i landskapet Framnes (høyeste punkt 110 moh.) og Frydenlund (høyeste punkt 90 moh). Hvis man er høyere opp i landskapet vil Veggfjellet bli en del av denne veggen. Fra Fagernestoppen vil Veggfjellet oppleves mer som en flate sammen med Ofotfjorden, og de bakenforliggende fjellene i vest og nordvest er da veggen i landskapet.

Delområde A – overordna landskap har karaktertrekk som er typiske for landskapsregionen og vurderes derfor til å ha «noe verdi».

Uten betydning	Noe verdi	Middels verdi	Stor verdi	Svært stor verdi
▲				

Delområde B1 - Bydel Oscarsborg (sentrum med Kongens gate og Dronningens gate)

Kongens gate og Dronningens gate som ligger i bydelen Oscarsborg strekker seg fra sør mot nord. Området ligger i fotenden av Fagernesfjellet, og er starten på «skråningen» som går, fra vest mot øst, opp mot Fagernes toppen.

Kongens gate er Narvik bys hovedgate og ligger som en lang promenade som fra sør mot nord. Ved Narvik torg dreier Kongensgate mot nordøst. Parallellgatene øst for Kongens gate følger noenlunde samme form og fasong i terrenget oppover i Fagernesfjellet. I vest grenser området til Trekanten og bydelen Frydenlund, som deles fra Oscarsborg av jernbanelinjene som kan sees på som «innramningen» av Trekanten. Disse elementene er til sammen med på å gi tre definerte rom i Narvik by i form av Oscarsborg, Frydenlund og Trekanten.

Kongens gate og Dronningens gate er bundet sammen med tverrgater fra vest mot øst med en høydeforskjell mellom gatene fra ca. 6 til 8 meter. Hovedgaten Kongensgate kommer fra Fagernes og havna i sør og flater ut på ca. kote 30 ved «Post- og politibygg» i Kongensgate 14/18. På en strekning på ca. 450 meter stiger gaten jevnt oppover til Narvik torg på kote 40. I denne delen av gaten har Kongens gate delvis en byfrontkarakter som brytes noe opp av Scandic Hotell og Det fjerde hjørne med Narvik bibliotek. Fra Narvik torg dreier gaten mot nordøst og stiger jevnt i ca. 250 meter opp til kote 45 i krysset i Kongens gate x Brannbakken. I denne delen av sentrum har Kongens gate ikke en byfrontkarakter. Videre stiger gaten mer tydelig opp til ca. kote 54 i krysset Kongensgate x Tøttaveien, etter ytterligere ca. 170 meter. Dronningens gate følger noenlunde samme profil.

Bebyggelsesstruktur i sentrum er oppført som et rutenett med tosidig bykvartalsstruktur med noen romlig ordnende punkt (Rådhuskvartalet, Torvhallen, Narvik storsenter) og et frittliggende punkt i Scandic Hotell, Narvik storsenter og Narvik Videregående skole, studiested Oscarsborg.

Narvik torg er utgangspunktet for rutenettet som kjennetegner denne delen av Narvik by. Narvik torg er en romlig godt definert plass i sentrum som er et av hoved utgangspunktene for aksene og siktlinjene i Narvik by. Landskapet er fremtredende fra torget og åpner seg mot omgivelsene.

Bebyggelsen består, rundt Narvik torg, av 4 etasjes bygg med en blanding av saltak og flatt tak. Rundt Narvik torv er det Narvik rådhus som er det høyeste bygget på 8-9 etasjer og en høyde fra gateplan på ca. 32 meter. Det fjerde hjørne hvor Narvik bibliotek er lokalisert ligger sørvest for torget. Bygget på 4 etasjer og flatt tak er et relativt nytt element i bybildet.

Nord for Narvik torg er det en variert bebyggelse i form av stilarter, takformer og høyder. Bebyggelsen er fra 3 til 8 etasjer. Hotel Grand Royal på 7-8 etasjer og en høyde fra gateplan på ca. 27 meter er det høyeste bygget i denne delen av Narvik by. Helt nord i Kongens gate ligger Narvik storsenter som et frittliggende punkt. Nord i Dronningens gate 78/76 øst for Narvik storsenter ligger ei blokk på 5 etasjer med lamellstruktur (Oscarsborg bo- og servicesenter). Øst for planområdet og Quality Grand Hotell ligger Narvik Videregående skole, studiested Oscarsborg. Bebyggelsen er oppført som et stort frittliggende kompleks med variert bebyggelse og takform. Høyeste bygg innenfor kvartalet er på 6 etasjer og en høyde fra gateplan på ca. 24,5 meter. I samme kvartal som planlagt bebyggelse er det to bygg i jugendstil. Kongens gate 60 (4 etasjer med saltak) med fasade mot Kongens gate og Kongens gate 56 (Iversengården –3 etasjer og tak med takopplett) med fasade mot Kongensgate og Brannbakken. Det ligger også et bygg med jugendstil i nabokvartalet mot sør. Dronningens gate 59 (Thorsengården – 3 etasjer og tak med takopplett) med fasade mot Dronningens gate og Brannbakken.

Bebyggelsen i den nordlige delen av sentrum er også oppført som et rutenett med tosidig bykvartalsstruktur, men har ikke noe tydelig byggehøyde eller arkitektur. På tomten for det planlagte tiltaket er det ikke noe bygg i dag, og den oppleves som et hull i kvartalsstrukturen i området.

Sør for Narvik torg har man en relativt ensartet bebyggelse på 3 etasjer med saltak, på øst siden av Kongens gate, ned til og med kvartal 48 (Kongens gate 26-Kongens Gate 30). Fra kvartal 48 og sørover er det en hovedvekt av bygg med flatt tak og 4-5 etasjer. «Post- og politibyget» har 6-7 etasjer og en høyde fra gateplan på ca. 26,5 meter. Scandic hotell på 17 etasjer og en høyde fra gateplan på ca. 55 meter er oppført på vestsiden av Kongens gate.

Grønnstrukturen i sentrum består av den private Bromsgårdparken helt nord i Kongensgate, Narvik torg med Kikindas plass i Dronningens gate, Parkhalltaket med konsertscenen Haikjeften vest for Kongens gate og Valhallparken helt sør i Kongens gate.

Området har karaktertrekk som er typiske for landskapsregionen. Selv om influensområdet ikke er unikt inneholder det visuelle kvaliteter i form av siktlinjer mot omkringliggende fjell og fjord. Med bakgrunn i dette vurderes det at verdien for influensområdet samlet sett å ha «middels verdi».

Uten betydning	Noe verdi	Middels verdi	Stor verdi	Svært stor verdi
▲				

Delområde B2 - Bydel Oscarsborg (Håreks gate, Tore Hunds gate, Selsbanes gate, Sildvikgata, Bjørnfjellgata, Diagonalgata, Tøttaveien og deler av Snorres gate mm.)

Denne delen av Oscarsborg er en fortsettelse av bebyggelsen i den vest- nordvest vendte siden av Fagernesfjellet. Bebyggelsen ligger fra ca. kote 53 til kote 90. Gateløpene Håreks gate, Tore Hunds gate og Selsbane gate har i hovedsak samme retning som Kongens gate og Dronningens gate. En diagonal gate fra Dronningens gate til Snorres gate binder du ulike gatenivåene sammen i det relativt bratte terrenget.

Bebyggelsesstrukturen består i hovedsak av frittliggende eneboliger/ tomannsboliger organisert av terrengtilpassede planer. I nyere tid har det kommet opp noen større boligkomplekser på 5-6 etasjer med parkeringskjellere i området.

Mellom Tøttaveien og Diagonalen er terrenget stedvis noe flatere, og bebyggelsen har en åpen kvartalsstruktur. Innenfor dette området finner man også noen 2-3 etasjes boligkomplekser mellom eneboligene.

Grønnstruktur består i hovedsak av private hager. Det er en opparbeidet park i forbindelse med krysset Håreksgate x Diagonalen. I området er det flere relativt bratte «snarveier» på tvers av gatestrukturen som har grønt preg. De mest kjente er Mimerbakken, Breibakken og Brattbakken.

Øst for planområdet ligger UIT Narvik og en tydelig grønnstruktur som strekker seg fra UIT Narvik og sørover mot Fagernes. Disse to elementene er et tydelig skille mellom bydelene Oscarsborg og Skistua.

Delområde B3 - Bydel Skistua, Fossestua, Furumoen

Bebyggelsesstruktur består i hovedsak av frittliggende eneboliger organisert av terrengtilpassede planer. UIT Narvik ligger som et frittliggende punkt i denne delen av bydelen. UIT Narvik som ligger ca. på kote 104 er en synlig og dominant bygningsstruktur mellom de to bydelene Oscarsborg og Skistua. Bebyggelsen består av flere større bygg og høyeste punkt på bygningsmassen er kote 128.

Fra UIT Narvik og øst- sørøst flater terrenget noe ut og er mer kupert. I dette landskapet er det plassert frittliggende eneboliger fra ca. kote 121 (Granittveien) til kote 223 (Jupiterstigninga). Bebyggelsen strekker seg fra UIT Narvik til baseområdet for alpinanlegget Narvikfjellet i Fagernesfjellet. På grunn av terrengformasjonene i området vil mesteparten av bebyggelsen i området ikke se sentrum av Narvik by.

Nordøst i området ligger bydelene Fossestua og Furumoen. Øvre del av Fossestua ligger i et relativt bratt terreng med nordvest vendt bebyggelse opp til ca. kote +162. Bebyggelsen i «nedre» del av Fossestua er plassert på plataer i terrenget mot Furumoen som ligger nord for Fossestua. Den vestvendte bebyggelsen på Furumoen er også plassert på plataer i terrenget fra ca. kote +58 til kote + 97.

Innenfor bydelen Skistua er boligblokkene Tøtta 1 og 2 og Toppen 1 oppført. Det er også oppført 4 lavblokker på 4-5 etasjer i Snorres gate, 2 lavblokker på 3 etasjer i Elgveien, 2 lavblokker på 5 etasjer i Stasjonsveien og ei terrasseblokk på 7 etasjer i Elvefaret.

Det er en tydelig grønnstruktur som skiller bydelen Oscarsborg og Skistua. Taraldsvikelva som skiller bydelene Fossestua og Furumoen har også en tydelig grønnstruktur. Innimellom boligområdene er det større områder med grønnstruktur og bydelene grenser til grønnstrukturen i Fagernesfjellet og Taraldsvikfjellan. Etter bydelen Skistua og Fossestua stiger Fagernesfjellet relativt jevnt opp til Fjellheisrestauranten og videre opp til Linken på Fagernesstoppen. Øst for bydelen Furumoen ligger Taraldsvikfjellan (476 moh) med Tøttatoppen (1230 moh) i bakgrunnen.

Delområde B4 - Bydel Frydenlund med deler av Storåsen, Vassvik og Finnbekken.

Bydelen ligger nord-nordvest for Narvik torg og jernbanen som deler de to bydelene Oscarsborg og Frydenlund. Området oppleves relativt flatt selv om det er ca. 30 meters høydeforskjell på «flaten» som ligger mellom kote 30 og 60. I nordvest er Storåsen en vegg i landskapet for Frydenlund, med høyeste punkt på ca. kote 92. På Storåsen ligger Narvik sykehus på ca. kote 77. Narvik sykehus består av flere bygningselementer med en høyde fra ca. 16 til 26 meter. Nordøst i området ligger Carl Gulbrandsens park, med høyeste punkt på ca. kote 75. Mellom Storåsen og Gulbrandsens park synker terrenget ned mot Vassvika og småbåthavna.

Bebyggelsesstrukturen består av åpen kvartalsstruktur i sentrum av Frydenlund med lamellstruktur mot Trekanten. Området har omkringliggende gatestruktur som går over til frittliggende eneboliger organisert av terrengtilpassede planer. Idrettens hus, Frydenlund videregående skole og barneskole, Narvik sykehus og Narvik stadion ligger som frittliggende punkt i denne bydelen.

Grønnstrukturen i området består av private hager, Rønningtomta (lekepark), Carl Gulbrandsens park, skolegården, området rundt Storåsen («Sykhusaugen») og Stadionområdet.

Delområde B5 - Bydel sørlige Frydenlund og Framnes

Delområdet består i hovedsak av frittliggende eneboliger organisert av terrengtilpassede planer. Narvik kirke ligger som et romlig ordnende punkt i den sørlige delen av Frydenlund. Solhaugen og gamle Framnes ungdomsskole ligger som frittliggende punkt i denne bydelen. På Framnes er det oppført en klynge med lamellbebyggelse og høyhuset Punktveien 1

Grønnstrukturen i området består av en stor park i Kirkeparken. Private eneboliger med relativt store hager. Bydelen grenser til et stort friluftsområde som ligger på vestsiden av Narvikhalvøya. Grønnstrukturen strekker seg fra havet og opp til kollene som ligger som en grense for bebyggelse i området. Bebyggelsen ligger fra ca. kote 50 til kote 88. Kollene strekker seg til ca. kote 103 – 110.

Vurdering av verdi delområde B2 -B5

Områdene har karaktertrekk som er typiske for landskapsregionen. De ulike områdene har ulike kvaliteter som til sammen er med på å skape et variert og oversiktlig bylandskap. Med bakgrunn i dette vurderes det at verdien for delområdene 2-5 samlet sett å ha «middels verdi».

Uten betydning	Noe verdi	Middels verdi	Stor verdi	Svært stor verdi
▲				

Vurdering av verdi delområde B6 - Trekanten

Områdene har karaktertrekk som er typiske for landskapsregionen. Det er ikke noe med landskapet i seg selv som gir det verdi, og delområdet vurderes derfor til å ha «noe verdi».

Uten betydning	Noe verdi	Middels verdi	Stor verdi	Svært stor verdi
▲				

8.3.2 Vurdering av påvirkning landskap

Delområde A – overordna landskap

Fra de omkringliggende områdene i det overordna landskapet vil tiltaket kunne oppleves som et nytt element i landskapet, men det vil ikke føre til en visuell barrierevirkning eller oppleves som et stort inngrep i det overordna landskapet. Den planlagte bebyggelsen vil være det høyeste elementet i dette området av sentrum og vil være noe eksponert. Omkringliggende bebyggelse, terrengformasjoner og vegetasjon vil være med på å dempe inntrykket av den nye strukturen. Den planlagte bebyggelsen vil føres opp på østsiden av Kongens gate, som en del av den utbygde kvartalsstrukturen i området. Fra avstand vil det medføre at ny bebyggelse vil oppfattes som en integrert del av den eksisterende bygningsmassen og landskapet i området. Det relativt bratte skrånende terrenget fra Kongens gate og opp til Fagernestoppen (øst-vest) og fjellene rundt Narvik by medfører at det planlagte tiltaket ikke vil bryte med horisonten. Landskapet og eksisterende bebyggelse Narvik by vil være med på å minimere oppfatningen av tiltaket. Bebyggelsen vil bli innlemmet på en måte som vurderes å ikke vil ha en negativ visuell påvirkning eller oppleves som et stort inngrep i det overordnede landskapet. Andre høye bygg i Narvik by, som Tøtta 1 og 2, Scandic hotell og Punktveien 1, ligger mer eksponert til i landskapet og de har av den grunn en mer dominerende innvirkning på landskapsbildet i det overordna landskapet.

Planlagt bebyggelse vurderes å medføre «ubetydelig endring» for det overordna landskapet.

Tiltakets påvirkning					
Alternativ	Forbedret	Ubetydelig endring	Noe forringet	Forringet	Sterkt forringet
Utbyggingsalternativet					
▲					

Delområde B1 - Bydel Oscarsborg (sentrum med Kongens gate og Dronningens gate)

Visualiseringspunkt (se rapport Konsekvensutredning landskap, Sweco 2023) fra parkhalltaket og Narvik torv viser at tiltaket vil være lite dominerende i landskapet. Bebyggelsen vil danne en naturlig linje med omkringliggende bebyggelse. I den sørlige delen av Kongens gate og Dronningens gate vil terreng, eksisterende bebyggelse og vegetasjon medføre at tiltaket ikke vil være synlig fra bakkeplan. Det planlagte tiltaket vil ikke påvirke gateløpet eller siktlinjer i Kongens gate. Fra visualiseringspunktene vil tiltaket bryte horisonten, men på grunn av at det bryter horisonten «sammen» med eksisterende bebyggelse i området, fremstår det som en del av dagens landskap.

I denne delen av sentrum må man opp i høyden for at tiltaket skal være synlig. Fra høyden vil tiltaket fremstå som noe høyere enn omkringliggende bygg og oppleves mer som et nytt element i landskapsbilde.

Dette vil oppleves sterkere fra øst – sørøst mot vest – nordvest på grunn av at det er lengre avstand til bakenforliggende fjell i det overordna landskapet.

Visualiseringen viser at tiltaket ikke berører siktlinjen i Kongens gate, og at ny bebyggelse vil oppleves som en forlengelse av eksisterende bebyggelse i området. Det vurderes å være et sentralt og viktig arkitektonisk argument at bygningene ikke er med å påvirke dagens siktlinjer i Narvik sentrum, og at dagens siktlinjer videreføres.

Innenfor delområde B1 er det fra den nordlige delen av Dronningens gate at tiltaket vil oppleves som et nytt element i landskapet. I den sørlige delen av Dronningens gate, fra Kikindas plass og sørover, vil tiltaket ikke være synlig fra gateplan. Som i Kongens gate må man opp i høyden for at tiltaket skal være synlig.

Tiltaket vil ikke bryte kvartalsstrukturen i Dronningens gate eller medføre tap av siktlinjer i landskapet. Bebyggelsen vil oppleves som noe høyere en omkringliggende bebyggelse, men nabobebyggelsen Quality Grand hotell og Narvik Videregående skole vil være med på å dempe det visuelle inntrykket.

Landskapsbildet mot sør for eksisterende bebyggelse i Dronningens gate i Kvartal 25 vil bli påvirket av tiltaket. Gjeldene reguleringsplan vil også påvirke landskapsbildet for denne bebyggelsen, men i mindre grad. Dette gjelder også for deler av landskapsbilde for den nærmeste omkringliggende bebyggelsen i Dronningens gate, Brannbaken og Kongens gate.

Tiltakets påvirkning					
Alternativ	Forbedret	Ubetydelig endring	Noe forringet	Forringet	Sterkt forringet
Utbyggingsalternativet					
			▲		

Delområde B2 – B6

Tiltaket vil kun være delvis synlig fra det sørlige delen av delområde B2, som oftest vil det ikke være synlig fra gateplan pga. at det er skjult av terrengformasjoner, bebyggelse og vegetasjon. I denne delen av sentrum må man opp i høyden for at tiltaket skal være synlig.

Fra høyden vil tiltaket fremstå som noe høyere enn omkringliggende bygg og oppleves mer som et nytt element i landskapsbilde. Dette vil oppleves sterkere fra øst – sørøst mot vest – nordvest på grunn av at det er lengre avstand til bakenforliggende fjell i det overordna landskapet.

I områdene rett sørøst, øst og nordøst for tiltaket vil endringene i landskapsbildet være visuelt større. Den visuelle endringen øker jo nærmere man er tiltaket. Selv om tiltaket i høyde er noe høyere en omkringliggende bebyggelse er det kun deler av det eksisterende landskapsbilde som blir endret, og det vil i liten grad oppleves som en barriere i landskapet. Her vil også terrengformasjoner, bebyggelse og vegetasjon være avgjørende for hvor sterkt påvirket landskapsbildet blir.

Fra det nordlige området av delområde B2 vil tiltaket kun være delvis synlig på grunn at det blir delvis skjult av eksisterende bygninger og vegetasjon. Terrenget medfører også at tiltaket som oftest ikke vil være synlig. Fra denne delen av delområde B2 vil man også være avhengig av å komme opp i høyden. På grunn av at man fra denne delen av delområde B2 vil se tiltaket i vest- sørvestlig retning, vil den eksisterende bebyggelsen i bymiljøet være veldig dempende på hvor mye tiltaket påvirker landskapsbilde. Tiltaket vil oppleves som et nytt element, men vil ikke være dominerende i landskapet.

For områdene Skistua, Fossestua og Furumoen vil tiltaket ikke være synlig fra store deler av bydelene. Fra de områdene tiltaket vil være synlig er det kun deler av tiltaket som vil vises i landskapsbilde. Tiltaket vil kunne oppleves som et nytt element i landskapet, men i hovedsak vil det oppleves som en del av det eksisterende bylandskapet.

For delområdene B3-B6 vil tiltaket i liten grad påvirke landskapsbildet. Det vil kunne oppleves som et nytt element i landskapet, men vil ikke være en barriere i landskapet eller endre karaktertrekkene i bybildet eller bakenforliggende landskap.

Tiltakets påvirkning					
Delområde	Forbedret	Ubetydelig endring	Noe forringet	Forringet	Sterkt forringet
B2			▲		
B3		▲			
B4		▲			
B5		▲			
B6		▲			

8.3.3 Vurdering av konsekvens landskap

Delområde A – Overordna landskap

Konsekvensen utledes ved å sammenstille delområdets verdi med tiltakets påvirkning. For delområde A – Overordna landskap vurderes det at tiltaket vil forårsake «ubetydelig miljøskade».

Tiltakets konsekvens							
Alternativ	+++/ ++++	+/ ++	0	-	--	---	----
Utbyggingsalternativet	▲						
	Det forventes at tiltaket vil forårsake «ubetydelig miljøskade».						

Delområde B1 - Bydel Oscarsborg (sentrum med Kongens gate og Dronningens gate)

Konsekvensen utledes ved å sammenstille delområdets verdi med tiltakets påvirkning. For delområde B1 – Bydel Oscarsborg (sentrum med Kongens gate og Dronningens gate) forventes det at utbyggingsalternativet vil forårsake «noe miljøskade».

Tiltakets konsekvens							
Alternativ	+++/ ++++	+/ ++	0	-	--	---	----
Utbyggingsalternativet	▲						
	Det forventes at planen vil forårsake «noe miljøskade».						

Delområde B2-B6

Konsekvensen utledes ved å sammenstille delområdets verdi med tiltakets påvirkning. For delområde B2 Bydel Oscarsborg forventes det at alternativ 1 vil forårsake «noe miljøskade». For delområdene B3-B6 (Skistua, Fossetua, Furumoen, Frydenlund, særlig Frydenlund og Framnes, samt Trekanten vurderes det at tiltaket vil forårsake «ubetydelig miljøskade».

Tiltakets konsekvens							
Delområde	+++/ ++++	+ / ++	0	-	--	---	----
B2	▲						
	Det forventes at planen vil forårsake «noe miljøskade».						
B3-B6	▲						
	Det forventes at planen vil forårsake «ubetydelig miljøskade».						

8.3.4 Vurdering av verdi kulturmiljø

Delområde A - Kulturlandskap Narvik (landskapsnivå)

Oforbanen og LKABs aktiviteter har vært premissene for byens fremvekst og historiske utvikling. Det er en klar sammenheng mellom natur og kultur, med en bevisst plassering av Oforbanens endepunkt. Videre er det en planhistorisk, visuell og estetisk sammenheng mellom det store landskapet og byens kvartalsstruktur, byromsakser og gjenreisningsarkitektur. Naturen er integrert i byrommet gjennom akser, siktlinjer og byggehøyder. En viktig del av opplevelsesverdien er utsikten fra byens hovedgate mot fjellene i syd og vest, mot havna, Framnesodden og LKAB-området. Utsikten inn mot BSR området fra store deler av byen og fra innseilingen er også en viktig opplevelsesverdi. Akser, siktlinjer og helheter har likevel blitt svekket som følge av nye høyhus og store nybygg på sårbare tomter i byen senere år.

Narvik utgjør et helhetlig kultur- og bylandskap bestående av naturlandskapet, jernbanen, havnen med LKABs virksomheter og den planlagte bystrukturen med tidstypisk gjenreisningsbebyggelse. Kulturlandskapet representerer i stor grad flere virksomheter og faser med særlig betydning for Narviks utvikling, og viser i stor grad en klar sammenheng mellom natur og kultur.

To større kulturmiljø i Narvik har nasjonal interesse, Narvik Trekanten og Narvik Sentrum BSR. I Narvik havnebasseng ligger en av landets største skipskirkegårder, med et 20-talls registrerte og automatisk fredede skipsfunn fra andre verdenskrig. Byens tre store reguleringsplaner fra 1899, 1926 og 1944 preger fortsatt i stor grad dagens bybilde. Mellom disse ulike kulturmiljøene er det i stor grad en klar, innbyrdes kulturhistorisk sammenheng, som er bevart og lesbar blant annet gjennom siktlinjer.

Kulturlandskap Narvik er totalt sett vurdert å ha stor verdi.

Uten betydning	Noe verdi	Middels verdi	Stor verdi	Svært stor verdi
▲				

Delområde B - Kulturmiljø Narvik sentrum (kulturmiljønivå)

Riksantikvaren har definert Narvik Sentrum BSR som et urbant kulturmiljø av nasjonal interesse, på grunn av områdets industri-, byplan-, arkitektur- og gjenreisningshistoriske rolle.

Området sør for sentrum er et enhetlig regulert og utbygget område, der både kvartalsinndelingen, perspektiver, bygningsmiljøet av enhetlig, nøktern mellomkrigs- og gjenreisningsarkitektur og enkeltbyggene er viktige verdier. Bygningene er oppført i god materialkvalitet hvor utvendige detaljer er bevarte flere steder, og bygningene bidrar på den måten til å øke kulturmiljøets opplevelsesverdi. Kvartalene med gjenreisningsarkitektur oppleves som et definert, enhetlig og lesbart bygningsmiljø.

Området nord for sentrum er mindre enhetlig med bygg i ulike byggeår og stilarter.

Opplevelsesverdien av BSR Narvik forsterkes av naturen som er tydelig integrert i byrommet gjennom akser og siktlinjer. Området er knyttet til viktige begivenheter i byens historie, og har også kulturhistorisk og identitetsskapende verdi.

Narvik Sentrum BSR som helhet har i svært stor grad en intern kulturhistorisk sammenheng, og en klar byform og struktur av historisk betydning. Kulturmiljøet viser i svært stor grad en klar sammenheng mellom natur og kultur gjennom bevisst byplanlegging med siktakser, visuelle endepunkt og en helhetlig planlegging av bebyggelsen, som preges av karakteristisk gjenreisningsbebyggelse. Det er likevel gjort en del større endringer og tiltak i gjenreisningsbebyggelsen inne i kulturmiljøet, i form av påbygg og fasadeendringer.

Delområdet er totalt sett vurdert til å ha «svært stor verdi».

Uten betydning	Noe verdi	Middels verdi	Stor verdi	Svært stor verdi
				▲
Begrunnelse: Urbant kulturmiljø av nasjonal interesse.				

Delområde C - Kvartal 25 (byggningsnivå)

Øvrige bygninger og kvartalet som helhet vurderes ikke å representere gjenreisningsbebyggelsen etter BSR hverken i utførelse, form eller struktur, men ha verdi i forhold til vernede bygninger.

Ettersom Dronningens gate 61 er ubebygget bidrar eiendommen pr. i dag ikke til ivaretagelse av kvartalsstrukturen.

Kvartal 25 med enkeltbygninger vurderes samlet sett å ha «middels verdi» arkitekturhistorisk sett, dog ikke som ett eksempel på gjenreisningsbebyggelse etter BSR retningslinjer.

Uten betydning	Noe verdi	Middels verdi	Stor verdi	Svært stor verdi
			▲	

8.3.5 Vurdering av påvirkning kulturmiljø

Delområde A - Kulturlandskap Narvik (landskapsnivå)

Planen innebærer oppføring av ett bygg på en ubebygget eiendom. Dette er et grep som vurderes å påvirke lesbarheten i det helhetlige bylandskapet positivt ettersom kvartalsstrukturen fullføres.

Utbyggingsalternativet med et nybygg på 9 etasjer over Dronningens gate kan potensielt ha en indirekte påvirkning på det overordnede kulturlandskapet, og endre den visuelle kontakten mellom elementer. Den visuelle kontakten er viktig for opplevelsen og forståelse av kulturhistoriske sammenhenger i byen, slik som byromsakser og ulike faser i byens utvikling. Tiltaket vurderes imidlertid å ikke bryte viktige byromsakser langs byens østre og vestre del, og den visuelle virkningen langs Kongens gate mot viktige Skjomstinden/Den sovende dronning vurderes ikke å bli svekket.

Til tross for nybyggets volumoppbygging, vurderes det ikke å endre den karakteristisk by-silhuett. Innsynet til kulturlandskapet påvirkes i liten grad fra avstand som for eksempel fra Ankenes og fra innseilingen mot havnen. Det historiske by- og kulturlandskapet i Narvik ble tidligere endret ved oppføringen av høyhus/hotell (Scandic) fra 2012.

Det vurderes at påvirkningen av det overordnede kulturlandskapet vil være «noe forringet» som følge av utbyggingsalternativet.

Tiltakets påvirkning					
Alternativ	Forbedret	Ubetydelig endring	Noe forringet	Forringet	Sterkt forringet
Utbyggingsalternativet ▲					

Delområde B - Kulturmiljø Narvik sentrum (kulturmiljønivå)

I og med at eiendommen er ubebygd medfører ikke utbyggingsalternativet riving av bygg som er med på å representere gjenreisningsarkitekturen.

Utbyggingsalternativet vil bidra til å fullføre kvartalsstrukturen.

Gjennomgående byggehøyde nord for torvet er fire til seks etasjer, og denne del av sentrum skiller seg således ut fra den typiske gjenreisningsbebyggelsen.

Gateløpet nordover langs Kongens gate og Dronningens gate oppleves ikke som enhetlig på grunn av byggestil, byggehøyder, bebyggelsens takform og materialvalg.

En nytt bygg i Dronningens gate 61 vil ikke henvende seg til Kongens gate, men til Dronningen gate og Brannbakken. Det vurderes dermed ikke at rytmen i bebyggelsesstruktur langs Kongens gate endres selv om nybygget vil bli synlig i bymiljøet og bryte med høyder og skala i henhold til Sverre Pedersens bebyggelsesplan. Virkningen av Skjontinden som fondmotiv for byens hovedgate svekkes ikke som følge av tiltaket.

Tiltaket vil bryte noe med bebyggelsesstrukturen i Dronningens gate, men ikke med kvartalsstrukturen. Som følge av at den allerede varierende bebyggelsesstrukturen i området, vurderes tiltaket totalt sett til ikke å påvirke området negativt.

Utbyggingsalternativet vurderes totalt sett å medføre «ubetydelig endring» av kulturmiljøet Narvik Sentrum BSR.

Tiltakets påvirkning					
Alternativ	Forbedret	Ubetydelig endring	Noe forringet	Forringet	Sterkt forringet
Utbyggingsalternativet ▲					

Delområde C - Kvartal 25 (byggningsnivå)

En utbygging i Dronningens gate 61 vil kunne bidra til fullføring av kvartalsstrukturen.

Det vurderes ikke at formidlingen av historien om BSR svekkes i og med at denne del av sentrum består av bygninger fra ulike tidsepoker.

Tiltaket vurderes å visuelt påvirke vernet nabobebyggelse.

Lys og luft i bebyggelsen var en vektlagt kvalitet i BSR-reguleringen, og disse forholdene vil bli påvirket av tiltaket ettersom nybygget vil ha en dominerende høyde.

Påvirkningen på kulturmiljøet som helhet for utbyggingsalternativet vurderes til «noe forringet».

Tiltakets påvirkning					
Alternativ	Forbedret	Ubetydelig endring	Noe forringet	Foringet	Sterkt forringet
Utbyggingsalternativet ▲					

8.3.6 Vurdering av konsekvens kulturmiljø

Delområde A - Kulturlandskap Narvik (landskapsnivå)

Konsekvensen utledes ved å sammenstille delområdet verdi med tiltakets påvirkning. For Delområde A: Kulturlandskap Narvik forventes planen å forårsake «ubetydelig miljøskade» for utbyggingsalternativet.

Det gjøres oppmerksom på at konsekvensen vurderes før gjennomføring av eventuelle avbøtende tiltak.

Tiltakets konsekvens							
Alternativ	+++/ ++++	+ / ++	0	-	--	---	----
Kulturlandskap Narvik	▲ Det forventes at planen vil forårsake «ubetydelig miljøskade».						

Delområde B - Kulturmiljø Narvik sentrum (kulturmiljønivå)

Konsekvensen utledes ved å sammenstille delområdet verdi med tiltakets påvirkning. For Delområde B Kulturmiljø Narvik Sentrum BSR forventes det at planen vil forårsake «ubetydelig miljøskade».

Konsekvensen vurderes før gjennomføring av eventuelle avbøtende tiltak.

Tiltakets konsekvens							
Alternativ	+++/ ++++	+ / ++	0	-	--	---	----
Narvik Sentrum BSR	▲ Det forventes at planen vil forårsake «ubetydelig miljøskade».						

Delområde C - Kvartal 25 (byggningsnivå)

Konsekvensen utledes ved å sammenstille delområdet verdi med tiltakets påvirkning. For Delområde C: Kulturmiljø Kvartal 25 forventes det at utbyggingsalternativet vil forårsake «noe miljøskade».

Tiltakets konsekvens							
Alternativ	+++/ ++++	+ / ++	0	-	--	---	----
Kvartal 25	▲ Det forventes at planen vil forårsake «noe miljøskade».						

Se for øvrig redegjørelse i *Rapport Landskap, Sweco 2023*. Rapporten ligger som vedlegg til planen.

8.3.7 Avbøtende tiltak

Det vurderes ikke som nødvendig med avbøtende tiltak i forhold til temaet landskap herunder kulturmiljø. Eventuelle avbøtende tiltak vedørende estetikk og materialvalg redegjøres for i planbeskrivelsen.

8.4 Barn og unges oppvekstsvilkår

Barn og unges oppvekstsvilkår er konsekvensutredet i egen rapport. Følgende alternativ er utredet:

- 0-alternativ: Dagens planstatus
- Utbyggingsalternativ – etablering av boligblokk

Det foreligger ikke noe alternativt utbyggingsalternativ.

Utredningen redegjør for følgende:

- Medvirkning
- Barn og unges sikkerhet i planområdet.
- Redegjørelse og oppfyllelse av krav angitt i kommuneplanens arealdel i forhold til lekeplasser og uteoppholdsareal.
- Sikker atkomst til funksjoner utenfor området som lekearealer og skole.

Det har ikke vært lagt opp til at ulike grupper av barn og unge selv har deltatt i planprosessen i og med at tiltaket ikke berører arealer som benyttes av barn og unge i dagens situasjon. Det er heller ikke kjent hvem som eventuelt flytter inn i nye boliger i utbyggingsalternativet, og som eventuelt skal benytte nye, private areal for lek. Det er ikke mottatt noen merknader fra barnas talsperson.

Utbyggingen vil kunne legge til rette for private arealer for lek og uteopphold for nye boliger innenfor planområdet. Arealer for lek ved inngang vil ikke oppfylle kommunens krav til at 50% av arealet skal være solbelyst ved vår- og høstjævndøgn ettersom det er tenkt plassert i bakgård, men de vil være trafiksikre og ikke utsatt for støy eller forurensning fra biltrafikk.

8.4.1 Vurdering av konsekvens

0-alternativet har pr. definisjon ingen konsekvens.

Barn og unges sikkerhet

Arealer for lek i bakgård og på balkong mot bakgård vurderes å ikke være eksponert for forurensning fra noen av de nærliggende veiene.

Konsekvensene av utbyggingsalternativet sett i forhold til sikkerhets, støy og forurensning i planområdet vurderes til «Ubetydelig (0)».

Lekeplasser

Avstandskravet til strøkslekeplass anses som oppfylt. Arealkravet til størrelse på strøkslekeplass er imidlertid ikke oppfylt. Det er ingen forskjell mellom de to alternativene når det gjelder lek ved inngang, nærlekeplass og strøkslekeplass iht. kommunale krav. Begge alternativene tillater boliger, potensielt hvor det kan bo barn som skal ha tilgang til lekeareal. Konsekvensen for utbyggingsalternativet å være «Ingen/ubetydelig (0)»

Uteoppholdsareal

Det er ingen forskjell mellom de to alternativene når det gjelder uteopphold.

For begge alternativer skal det legges til rette for. Begge alternativene tillater boliger, potensielt hvor det kan bo barn som skal ha tilgang til uteoppholdsareal. Konsekvensen for utbyggingsalternativet å være «Ingen/ubetydelig (0)»

Skolevei

Det er flere adkomster til og fra planområdet for gående langs de omkringliggende gatene og E6. Gangtilbudet i området er stort sett tosidig og består av fortau med varierende bredder. Det er etablert gangfelt i kryssene som gir prioritet til de gående. Det er lysregulert gangfelt over E6 nord og sør for planområdet.

Skolevei mellom planområdet og Frydenlund barneskole og Parken ungdomsskole går utelukkende langs trafikkerte sentrumsgater. Frydenlund barneskole kan nås via fortau, lysregulerte kryss og gangfelt. Det er 40-sone på siste del av strekningen. Det er ikke identifisert områder eller krysningspunkter som vurderes som særskilt trafikkfarlig.

Parken ungdomsskole vil også kunne nås via fortau, lysregulerte kryss og gangfelt.

Bygging av nye boliger vurderes i liten grad å påvirke trafikkbildet på omkringliggende veger.

Det er ingen forskjell mellom de to alternativene.

Begge alternativene tillater boliger, potensielt hvor det kan bo barn som skal ha sikker og trygg skoleveg.

Utbyggingsalternativet vil generere økt trafikk til området, dog ikke av en størrelsesorden som vil medføre en større risiko for barn som allerede bor i området

Konsekvensen for utbyggingsalternativet vurderes som «Ingen/ubetydelig (0)» sett i forhold til 0-alternativet.

Atkomst til lekeplass utenfor planområdet

For atkomst til nærlekeplass på Parkhalltaket følges fortau langs Kongens gate, og deretter lysregulert overgang ved Det fjerne hjørnet. Ettersom lekeplassen ligger midt i sentrum med passering av E6 vil ikke de minste barna kunne gå alene hit.

Strøkslekeplass i Håreks gate kan nås via fortau i Brannbakken, Dronningens gate og snarvei mellom Mimerbakken og Håreks gate. Det er ikke overgang i Håreks gate. Dette er imidlertid en boliggate med 30-sone, og overgang vurderes ikke som nødvendig.

Det er ingen forskjell mellom de to alternativene.

Begge alternativene tillater boliger, potensielt hvor det kan bo barn som skal ha sikker atkomst til lekeplasser.

Konsekvensen for utbyggingsalternativet vurderes som «Ingen/ubetydelig (0)» sett i forhold til 0-alternativet.

8.4.2 Oppsummering virkninger

Konsekvenser av utbyggingsalternativet sett i forhold til 0-alternativet er oppsummert i tabellen nedenfor, og gitt en skjønsmessig verdi i tråd med listen nedenfor. Merk at konsekvensverdiene i tabellen ikke er justert etter eventuelle avbøtende tiltak.

++	Stor positiv konsekvens
+	Positiv konsekvens
0	Ingen/ubetydelig konsekvens
-	Negativ konsekvens
--	Stor negativ konsekvens

0-alternativet har pr. definisjon ingen konsekvens.

	Utbyggingsalternativ
Barn og unges sikkerhet	<p>Utbyggingsalternativet har mulighet å legge til rette for trygg og sikker plassering av lekearealer innenfor planområdet. Arealet vil ikke være utsatt for støy og luftforurensning.</p> <p>Det er ingen forskjell mellom de to alternativene.</p> <p>Ingen/ubetydelig konsekvens (0)</p>
Lekeplass ved inngang	<p>Det vil kunne opparbeides lekeplass ved inngang med gode kvaliteter innenfor planområdet.</p> <p>Det er ingen forskjell mellom de to alternativene.</p> <p>Ingen/ubetydelig konsekvens (0)</p>
Nærlekeplasser	<p>Kommunale krav til avstand til nærlekeplass vil ikke kunne oppfylles.</p> <p>Utforming og oppfyllelse av kvalitetskrav for eksisterende lekeplasser er ikke vurdert.</p> <p>Det er ingen forskjell mellom de to alternativene.</p> <p>Ingen/ubetydelig konsekvens (0)</p>
Strøkslekeplasser	<p>Kommunale krav til størrelse på strøkslekeplass oppfylles ikke.</p> <p>Utforming og oppfyllelse av kvalitetskrav for eksisterende lekeplasser er ikke vurdert.</p> <p>Det er ingen forskjell mellom de to alternativene.</p> <p>Avbøtende tiltak medtas i planen.</p> <p>Ingen /ubetydelig konsekvens (0)</p>
Private felles uterom	<p>Det vil kunne opparbeides uteoppholdsareal med gode kvaliteter innenfor planområdet.</p> <p>Avbøtende tiltak medtas i planen.</p> <p>Ingen /ubetydelig konsekvens (0)</p>
Sikker skolevei	<p>Det er etablert fortau og sikrede overganger på strekning både til barneskole og ungdomsskole. Ikke nødvendig med tiltak.</p> <p>Det er ingen forskjell mellom de to alternativene.</p> <p>Ingen /ubetydelig konsekvens (0)</p>
Sikker atkomst til lekeplasser utenfor området	<p>Det er etablert fortau og overganger på strekning både til nærlekeplass og strøkslekeplass. Ikke nødvendig med tiltak.</p> <p>Det er ingen forskjell mellom de to alternativene.</p> <p>Ingen /ubetydelig konsekvens (0)</p>

8.4.3 Avbøtende tiltak

Ettersom planen ikke berører områder som benyttes av barn og ungen ferdselslinjer osv. vurderes det ikke som nødvendig med avbøtende tiltak i forhold til barn og unge utenfor planområdet.

Se for øvrig redegjørelse i rapport *Konsekvensutredning Barn og unges oppvekstvilkår, Sweco 2022* og rapport *Transportbehov og mobilitetsanalyse, Sweco 2023*. Rapportene ligger som vedlegg til planen.

9. Oppsummering av risiko- og sårbarhetsvurdering

Gjennom ROS-analysen er det registrert fire uønskede hendelser:

- 1) Jord- og flomskred
- 2) Kvikkleire/områdestabilitet
- 3) Brann og redning
- 4) Transportnett myke trafikanter

Potensiell hendelse som er forbundet med risiko kan minimeres gjennom risikoreducerende tiltak. Det er ikke alle hendelse som er relevant å følge opp i reguleringsplanen. Enkelte hendelser ivaretas i prosjekteringsfasen gjennom krav i Plan- og bygningsloven og teknisk forskrift.

Det anbefales å stille krav om tiltak i planbestemmelser og plankart for de hendelser som kan ivaretas i reguleringsplan.

I sum viser risiko- og sårbarhetsanalysen at planområdet er egnet for foreslått utbygging. Ingen av de forhold som er avdekket i analysen er av slik karakter at de medfører så stor risiko at de skulle tilsi at tiltaket ikke bør gjennomføres.

10. FNs bærekraftsmål

FNs bærekraftsmål er verdens felles arbeidsplan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringene innen 2030. FNs bærekraftsmål består av 17 hovedmål og 169 delmål. Målene skal fungere som en felles global retning for land, næringsliv og sivilsamfunn.



Figur 56: Oversikt over FNs bærekraftsmål. Kilde: Regjeringen.

En bærekraftsvurdering inkluderer en miljømessig, en sosial og en økonomisk bærekraftsvurdering. I miljøbærekraftsvurderingen fokuseres det i hovedsak på naturmiljø, land, vann og klimapåvirkning gjennom energibruk og transport. Her redegjøres det for tema som verneområder, spredningsforbindelser, grønne og blå stier, økosystemtjenester med mer.

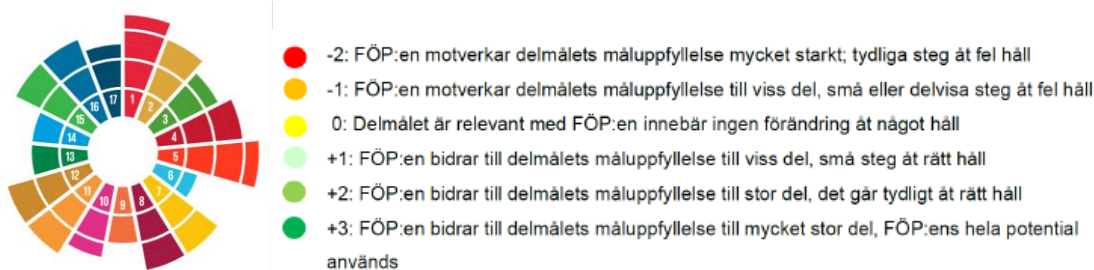
Sosial bærekraftsvurdering handler om fattigdom, sult, helse, trivsel, utdanning, bolig, rettferdighet og likestilling. Det er også aspekter som kan knyttes til kulturmiljø, identitet, hverdagsliv, tillit, trygghet og sikkerhet.

Den økonomiske bærekraftsvurderingen er basert på en langsiktig ressursforvaltning. Dette inkluderer næringsliv og reiselivsbransjen, innovasjoner, arbeidsplasser, tjenester og næringer.

10.1 Bærekraftsolen

Sweco har utviklet en arbeidsmetodikk og et verktøy for bærekraftsvurderinger, Sweco Sustainability Sun™. Verktøyet baseres på en systematisk gjennomgang og bedømming av FNs bærekraftsmål og underliggende delmål. Målet med metoden er å sørge for at tiltaket ivaretar og bidrar til de globale målene, samt identifiserer forbedringspotensiale.

Solen har 17 solstråler, en for hvert globale mål. Jo lengre solstråler desto mer bidrar prosjektet til bærekraftsmålene. En stråle som går innover mot midten innebærer at prosjektet motvirker det aktuelle bærekraftsmålet. Her finns det samtidig et forbedringspotensiale. Et mål som er gråmarkert er ikke vurdert som relevant for prosjektet. Vurdering av strålenes lengde baseres på en gradert skala.



Figur 57: Eksempel på bærekraftsol til venstre, vurderingskriterier til høyre. Kilde: Sweco Sverige.

I metoden settes delmålene inn i en norsk kontekst hvilket innebærer at f.eks begrep som «fattige» utgår i fra Norges definisjon på fattigdom, ordet «kulturarv» handler om Norges kulturarv osv.

Metoden legger i utgangspunktet opp til en eller flere workshop i løpet av planperioden. En noe forenklet gjennomgang av metoden er benyttet i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan for Kvartal 25. Identifisering av relevante mål er gjennomført på tvers av de ulike fagområdene, samt diskusjon av mulige tilpassninger av prosjektet for å imøtekomme delmål.

I dette planarbeidet, som knyttes til etablering av boliger, næring og hotell, er det ikke alle målene som har relevans.

Det vurderes først og fremst å være mål nr. 3, 7, 11 og 12 som det er relevant å fokusere på i forbindelse med planarbeidet.



Mål nr. 3 - God helse og livskvalitet

Sikre god helse og fremme livskvalitet for alle, uansett alder

For lite fysisk aktivitet og for mye sukker og fett i kostholdet, er en helseutfordring i Norge. Små handlinger i hverdagen bidrar til bedre helse. Du kan velge å ta trappa i stedet for heisen, og sykle eller gå når du kan.

Begrunnelse: Nye boliger midt i sentrum vil kunne bidra til at man velger å gå til fots eller bruke sykkel.

Vurdering: 1.

Konflikt: Mottatte merknader fra beboere i bakenforliggende bebyggelse kan tyde på at ny bygningsmasse i angitt høyde kan redusere naboers livskvalitet.



Mål nr. 7 – Ren energi til alle

Sikre tilgang til pålitelig, bærekraftig og moderne energi til en overkommelig pris for alle.

Bærekraftsmål 7 handler om at alle mennesker skal ha tilgang til energi. Energien skal være pålitelig, bærekraftig, moderne, og ikke altfor dyr. Som privatperson kan man sykle eller velge kollektivtransport, spare på strømmen gjennom ulike tiltak eller velge alternative energikilder i bolig (Regjeringen.no).

Følgende delmål fokuseres eller følges opp i forbindelse med planarbeidet:

Delmål 7.2. Innen 2030 øke andelen fornybar energi i verdens samlede energiforbruk betydelig

Begrunnelse: Det er ønskelig å legge til rette for å vurdere muligheten for bruk av solcellepanel eller bergvarme. Alternative løsninger vurderes ved prosjektering av tiltaket. Planen legger til rette for at det tillates etablert solceller på tak, og forholdet er ivaretatt gjennom planens bestemmelser.

Vurdering: 1

Konflikt: I og med at eiendommen er ubebygget i dagens situasjon, samt at utbyggingsalternativet legger til rette for et vesentlig større volum enn gjeldende regulering, vil tiltaket være mer energikrevende enn både dagens situasjon og en utbygging iht. kommuneplanens arealdel.



Mål nr. 11 - Bærekraftige byer og lokalsamfunn

Gjøre byer og lokalsamfunn inkluderende, trygge, robuste og bærekraftige.

Bærekraftig byutvikling omfatter bærekraftig bygging og planlegging av boliger, infrastruktur, offentlige rom, transport, resirkulering og sikrere kjemikaliehandtering, som igjen krever ny teknologi og samarbeid mellom flere sektorer. Inkluderende og innovativ byplanlegging er nødvendig for å gjøre byer trygge og bærekraftige for fremtiden.

Følgende delmål fokuseres el følges opp i forbindelse med planarbeidet:

Delmål 11.1: Innen 2030 sikre at alle har tilgang til tilfredsstillende og trygge boliger og grunnleggende tjenester til en overkommelig pris, og bedre forholdene i slumområder.

Begrunnelse: Prosjektet legger til rette for trygge og tilfredsstillende boliger. Følgende kvalitetsprinsipper for bærekraftige bygg og områder er ivaretatt i planen:

- *Romslige utearealer som stimulerer til aktivitet og kontakt mellom barn og voksne.*
- *Boliger med gode lysforhold, utsikt og utsyn. Nye boliger vil ha utsyn mot sjø og fjell.*

Vurdering: 2

Delmål 11.3: Innen 2030 styrke inkluderende og bærekraftig urbanisering og muligheten for en deltakende, integrert og bærekraftig samfunnsplanlegging og forvaltning i alle land.

Begrunnelse: Fortetting i sentrum bidrar til å redusere areal- og transportbehovet i byene. Skal mål om bærekraftig byutvikling realiseres gjennom fortetting, må en sikre kvaliteter og bøte på mangler i området gjennom konkrete krav til blant annet felles utearealer, til barn og unges oppvekstmiljø, boligtyper og solforhold. Tiltaket bidrar til sosialt bærekraftige bomiljøer der hverdagslige gjøremål kan utføres uten bruk av bil.

Digital modell gjort tilgjengelig ved varsling av planoppstart slik at berørte parter lettere kan danne seg et bilde av tiltaket.

Fortetting i sentrumsnære områder er i tråd med bærekraftig utvikling.

Vurdering: 2

Delmål 11.6: Innen 2030 redusere byenes og lokalsamfunnenes negative påvirkning på miljøet (målt per innbygger), med særlig vekt på luftkvalitet og avfallshåndtering i offentlig eller privat regi.

Begrunnelse: Boliger i gangavstand til skole, barnehage, matbutikk mm. vil kunne være med på å redusere bilbruk, og således redusere påvirkning på miljøet målt per innbygger. Det er nedfelt bestemmelse om etablering av ladefasiliteter ut over krav i KPA.

Vurdering: 3

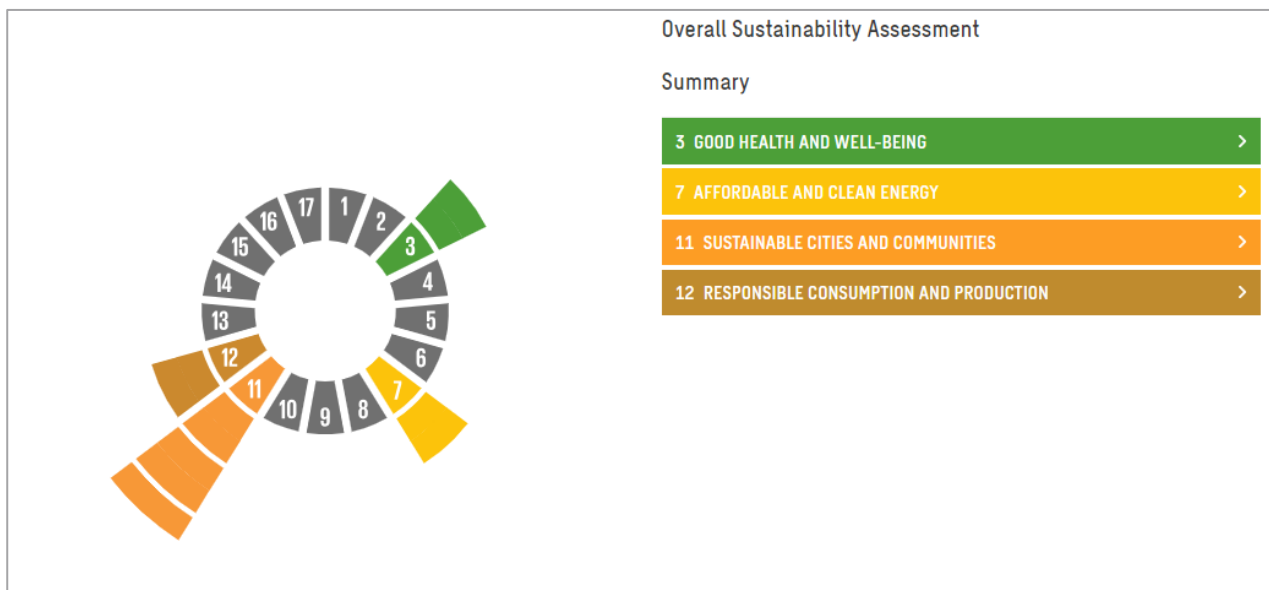
Delmål 11.7: Innen 2030 sørge for at alle, særlig kvinner og barn, eldre og personer med nedsatt funksjonsevne, har tilgang til trygge, inkluderende og tilgjengelige grøntområder og offentlige rom.

Begrunnelse: Nye boliger vil ha tilgang til trygge, inkluderende og tilgjengelig grøntområder/park og offentlige rom. Planen legger til rette for møteplasser mellom barn og voksne innenfor planområdet, samt utvikling av strøkslekeplass

Vurdering: 3

10.1.1 Sammendrag av resultatet

I figuren under presenteres bærekraftsolen for Detaljregulering Kvartal 25. Størst bidrag til måloppnåelse er innenfor målområde 11 Bærekraftige byer og lokalsamfunn.



Figur 58: Sammenstilling av vurdering og visualisering i bærekraftsolen.

11. Kilder

Litteratur

- Kommuneplan for Narvik 2017-2028, Narvik kommune.
- 10 kvalitetsprinsipper for bærekraftige bygg og områder, Bygg 21. 2018.
- Dataanalyse av støvmålinger i Narvik. Rapport 9. NILU/2018.
- Tiltaksutredning for lokal luftkvalitet i Narvik kommune. COWI, 2019.
-

Kart og databaser

- www.norgeskart.no
- www.nordlandsatlas.no
- www.streamlit.no
- www.naturbase.no
- www.artsdatabanken.no
- www.kilden.nibio.no
- www.miljostatus.no
- www.ngu.no
- www.riksantikvaren.no

Retningslinjer

- Retningslinje for støy i arealplanlegging T-1442
- Retningslinjer for luftkvalitet i arealplanlegging T-1520
- Sikkerhet mot kvikkleireskred, NVE 2019