

Planbeskrivelse
Detaljregulering for Kvartal 48
Narvik kommune
PlanID 2022008



Revisjonshistorikk

Rev:	Dato:	Beskrivelse av endringen	Utarbeidet av	Kontrollert av
00	06.06.23	Første utkast	NOJOTR	NORDAH
01	17.08.23	Etter kommunens mottaks kontroll	NOJOTR	Tiltakshaver

Prosjekt: Detaljregulering Kvartal 48
Prosjektnummer: 10232458
Kunde: Kongensgate 30 AS/Dronningens gate 27 AS
Rev: 01
Dato: 06.06.23
Opprettet av: NOJOTR
Kontrollert av: NORDAH
Dokumentreferanse

Innholdsfortegnelse

1.	Arealoppgave	10
2.	Bakgrunn	11
2.1	Hensikten med planen	11
2.2	Beliggenhet	11
2.3	Forslagsstiller og plankonsulent	12
2.4	Vurdering av behov for konsekvensutredning	12
3.	Planprosess og medvirkning	13
3.1	Medvirkningsprosess og saksbehandling	13
3.2	Varsling av planoppstart – innkomne merknader	13
3.2.1	Varslet plangrense	14
4.	Planstatus og rammebetingelser	14
4.1	Overordnede planer	14
4.1.1	Regionalplan	14
4.1.2	Rikspolitiske retningslinjer og planer	15
4.1.3	Kommuneplan for Narvik	15
4.1.4	NB! register	17
4.2	Gjeldende reguleringsplaner	17
4.3	Pågående planer	18
4.4	Temaplaner/andre planer av betydning for planarbeidet	19
5.	Beskrivelse av planområdets eksisterende forhold	20
5.1	Beliggenhet og avgrensning	20
5.2	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	20
5.3	Bygningsmasse	21
5.4	Stedets karakter	23
5.5	Eiendomsforhold	26
5.6	Landskap	27
5.6.1	Topografi og landskap	27
5.6.2	Solforhold	27
5.6.3	Lokalklima	27
5.7	Kulturmiljø	28
5.8	Naturmiljø	29
5.9	Friluftsliv og rekreasjon	30
5.10	Sosial infrastruktur	30
5.11	Barn og unges interesser	31
5.11.1	Barnetråkk	31
5.11.2	Lek og aktivitet	31
5.12	Trafikk	32
5.12.1	Atkomst	32
5.12.2	Parkering	33
5.12.3	Gange	34
5.12.4	Sykkel	35
5.12.5	Trafikkulykker	36
5.12.6	Kollektivtrafikk	37

5.13	Teknisk infrastruktur	38
5.14	Forurensning	40
5.14.1	Grunnforurensning	40
5.14.2	Støy	40
5.14.3	Lufforurensning	41
5.15	Grunnforhold.....	41
6.	Beskrivelse av planforslaget.....	43
6.1	Planens hovedgrep.....	43
6.1.1	Oppsummering justering av konsept.....	44
6.2	Reguleringsformål/ arealregnskap	46
6.3	Bebyggelsens plassering og utforming	46
6.3.1	Byggehøyder	46
6.3.2	Grad av utnytting	47
6.4	Trafikkløsning	47
6.4.1	Varelevering	47
6.4.2	Tur-/turistbuss og taxi.....	47
6.4.3	Parkering	48
6.4.4	Sykel- og sykkelparkering.....	48
6.5	Teknisk infrastruktur	49
6.5.1	Forbruksvann	49
6.5.2	Sanitært avløpsvann	50
6.5.3	Overvann	50
6.5.4	Brannvann	51
6.5.5	Flomveier.....	51
6.5.6	Kraft.....	52
6.6	Renovasjon.....	52
6.7	Universell utforming.....	52
6.8	Rekkefølgekrav og gjennomføring	53
7.	Virkning av planforslaget	55
7.1	Overordnede planer.....	55
7.2	Sol- og skyggeforhold.....	55
7.3	Vindkomfort	55
7.4	Naturmiljø	57
7.5	Trafikk.....	58
7.5.1	Trafikksikkerhet	59
7.6	Grunnforhold.....	59
7.7	Samfunnsmessige forhold	60
8.	Konsekvensutredning.....	62
8.1	Landskap	62
8.1.1	Vurdering av verdi	62
8.1.2	Vurdering av påvirkning.....	65
8.1.3	Vurdering av konsekvens	67
8.1.4	Avbøtende tiltak.....	69
8.2	Kulturmiljø.....	69
8.2.1	Vurdering av verdi	69
8.2.2	Vurdering av påvirkning.....	70
8.2.3	Vurdering av konsekvens	73
8.2.4	Avbøtende tiltak.....	75

8.3	Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet.....	75
8.3.1	Form og volum	75
8.3.2	Fasadeuttrykk og materialvalg	76
8.3.3	Avbøtende tiltak.....	76
8.4	Barn og unges interesser	76
8.4.1	Vurdering av konsekvens	77
8.4.2	Avbøtende tiltak.....	78
9.	Oppsummering av risiko- og sårbarhetsvurdering	78
10.	FNs bærekraftsmål	78
10.1	Bærekraftsolen	79
10.1.1	Sammendrag av resultatet	84
11.	Kilder	85

Sammendrag

Narvikregionen er i utvikling, og det er et stort behov både for utvidelse av dagens overnattingstilbud, samt nye arbeidsplasser.

Detaljreguleringsplan for Kvartal 48 legger til rette for etablering av bygg for næring/forretning i Kongens gate 30 og hotell i Kongens gate 26/Dronningens gate 27.

Planen imøtekommer og følger opp kommunens uttrykte behov for flere arbeidsplasser, utvidelse av overnattingstilbudet, samt ønsker om en utvikling og fortetting av sentrum gjennom økt byggehøyde.

Konseptet, slik det forelå ved varsel om oppstart regulering, la til rette for 9 etasjer med næring og bolig i Kongens gate 30. Med bakgrunn i konsekvensutredninger som er utført i forbindelse med planarbeidet, samt mottatte innspill fra naboer og myndigheter har man valgt å gjøre endringer i konseptet underveis i planprosessen. Tiltaket i Kongens gate 30 er dermed redusert fra 9 til 6 etasjer, boligdelen og åpen fjerdeetasje er tatt ut, og det legges dermed heller ikke til rette for uteopphold og lek. Slik planen foreligger nå legger den til rette for forretning/næringsbygg på 6 etasjer i Kongens gate 30 i tråd med høyder i kommuneplanens arealdel. Hotellet i Kongens gate 26/Dronningens gate 27 er tatt ned fra 13 til 11 etasjer, og det er gjort grep blant annet for å øke lysinnslipp og sol til bakgården ved å etablere et sprang i bygningsmassen mot Kongens gate 28/bakgård fra og med fjerde etasje og opp.

Området ligger i hensynssone bevaring i Kommuneplan for Narvik 2017-2028, og omfattes av Riksantikvarens NB!-register for gjenreisningsbebyggelse etter BSR (Brente Steders Regulering).

Fra de omkringliggende områdene i det overordna landskapet vil tiltaket kunne oppleves som nytt element i landskapet. Det vurderes imidlertid at det ikke vil føre til visuelle barrierevirkninger, eller oppleves som store inngrep i det overordna landskapet. Desto nærmere man er tiltaket desto mer vil tiltaket oppleves som en endring i landskapet. Den største påvirkningen av landskapet vil være fra områdene som ligger nærmest tiltaket, og da i all hovedsak i vestlig retning når man befinner seg rett øst for tiltaket. For eksisterende bebyggelse vil landskapsbildet bli minst påvirket av utbyggingsalternativ 2 (justert konsept). Dette gjelder også for den omkringliggende bebyggelsen i Dronningens gate, Parkbakken og Bankbakken. Bebyggelsen i Tore Hunds gate og Selsbanes gate vil være på høyde med eller høyere en planlagt ny bebyggelse, og herifra vil ikke tiltaket bli en visuell barriere i det overordna landskapsbildet. Det vurderes å være et sentralt og viktig arkitektonisk argument at bygningene ikke er med å påvirke dagens siktlinjier i Narvik sentrum, og at dagens siktlinjier videreføres i det vesentlige. Utsikt fra torvområdet vil forbli den samme også etter oppføring av de planlagte byggene. Fra noen ståsteder i sentrum vil en kunne se byggene i sammenheng med utsikt mot fjellene, men her slik at byggene ikke kommer i konflikt med horisonten.

For delområde A – Overordna landskap forventes det at alternativ 1 vil forårsake «noe miljøskade». Alternativ 2 vurderes å forårsake «ubetydelig miljøskade». For delområde B1 – Bydel Oscarsborg (sentrum med Kongens gate og Dronningens gate) forventes det at alternativ 1 vil forårsake «noe miljøskade». Alternativ 2 vil forårsake «ubetydelig miljøskade». For delområde B2 - Bydel Oscarsborg (Håreks gate, Tore Hunds gate, Selsbanes gate) vurderes det at utbyggingsalternativ 1 vil forårsake «noe miljøskade». Utbyggingsalternativ 2 vurderes også å forårsake «noe miljøskade» for delområdet, men i mindre grad enn alternativ 1 i og med at byggehøyden er lavere for hotellet og bygget i Kongensgate 30 er redusert fra 9 til 6

etasjer. Påvirkningen på øvrige delområder B3-B6 (Skistua, Frydenlund, sørlige Frydenlund og Framnes, samt Trekanten) vurderes å være «ubetydelig».

Planområdet inngår i et kulturmiljø av nasjonal interesse, der kulturmiljøverdiene er knyttet til gjenreisningsbebyggelsen, som blir berørt gjennom direkte inngrep/rivning. I influensområdet til planen er det kulturminner og kulturmiljø som har høy og svært høy verdi. For delområde A – Kulturlandskap Narvik forventes det at alternativ 1 vil forårsake «alvorlig miljøskade». Alternativ 2 vurderes å forårsake «betydelig». For delområde B Kulturmiljø Narvik sentrum forventes det at alternativ 1 vil forårsake «alvorlig miljøskade», mens alternativ 2 vil forårsake «betydelig miljøskade». For delområde C Kvartal 48 vurderes det at utbyggingsalternativ 1 vil forårsake «alvorlig miljøskade», mens utbyggingsalternativ 2 vurderes å forårsake «betydelig miljøskade». Konsekvensene er vurdert uten avbøtende tiltak. Avbøtende tiltak vil derimot være med å redusere konsekvensene. I tillegg til vurdering av tiltakets konsekvens for kulturmiljøet i forhold til NB! registeret, skal samfunnsmessige nytte, muligheter for alternative løsninger, dagens tilstand på bygningsmassen, samt avbøtende tiltak vurderes. Avbøtende tiltak i forhold til kulturminner følges opp i planen gjennom føringer i plankart og bestemmelser.

Det vurderes at planen ivaretar dagens stramme kvartalsstruktur, samtidig som det skapes økt aktivitet i sentrum gjennom å møte ønsket fortetting ved bygging i høyden. Det er et viktig poeng at forslagsstiller, ved å bygge nytt, blant annet møter dagens miljøkrav, imøtekommer framtidige leietagers krav og forventninger, samt etablerer nytt bygg ved eksisterende infrastruktur. Formålet endres ikke, men planen gir mulighet til å møte fremtiden med nye bygg. Alle nevnte forhold vurderes å gi stor samfunnsnytte, samtidig som fortid vil kunne møte fremtid på en god måte.

Materialvalg for de nye byggene vil kunne tilpasse seg de arkitektoniske og estetiske kvaliteter som er i planområdet iht. Estetisk veileder for Narvik sentrum. Med unntak av byggehøyde vil retningslinjer i Estetisk veileder kunne overholdes. Narvik kommune har gjennom nylig vedtatt samfunnsplan, samt enstemmig forhåndsuttalelse til plansaken vedtatt at det er ønskelig å bygge i høyden i sentrum av Narvik by.

Ettersom valgt utbyggingsalternativ ikke legger til rette for boliger eller arealer for lek og uteopphold er det ikke nødvendig med særskilte tiltak for å ivareta barn og unge. Planen vurderes heller ikke å gi konsekvenser for barn og unge.

Planområdet genererer i dagens situasjon en ÅDT (årsdøgntrafikk) på ca. 500. Framtidig ÅDT er beregnet til ca. 830. En netto økning antas dermed å være rundt 330. Det er flere adkomster til planområdet for gående og gangtilbudet i området er stort sett tosidig og består av fortau/gang- og sykkelvei. Det er etablert gangfelt i kryssene som gir prioritet til de gående, og gatestrukturen øst for E6 gjør at tilgjengeligheten for gående vurderes som god. E6 kan oppleves som en barriere, med sjeldnere kryssingsmuligheter. Det er imidlertid lysregulert gangfelt over E6 like ved planområdet. Det vurderes ikke som nødvendig å legge opp til trafikksikkerhetstiltak i planen.

Det er i dagens situasjon ingen parkeringsplasser tilgjengelig for hverken Kongens gate 30 eller Kongens gate 26/Dronningens gate 27. For hotellet legger planen opp til at det kan etableres to parkeringsetasjer. For Kongens gate 30 legges det opp til ca. 7 parkeringsplasser i bakre del av 2. etasje med atkomst fra økonomigate. Kombinert med offentlige parkeringsplasser vurderes dekningen å være tilstrekkelig, og en

bedring av dagens situasjon hvor det ikke er tilgjengelig parkering innenfor planområdet for noen av eiendommene. Det er avklart med Narvikgården AS at det vil kunne kjøpes månedskort i Parkhallen, slik at deler av parkeringsbehovet for Kongens gate 30 kan løses der.

Tiltaket i Kongens gate 30 vil skyggelegge eksisterende bebyggelse mot nord (langs Parkbakken) om formiddagen og midt på dagen, samt bakenforliggende bebyggelse i Kvartal 48. Det vil variere hvilke og hvor mye av byggene som skyggelegges i tidsperioden. Høyde på tiltaket i Kongens gate 30 er i henhold til tillatt høyde i kommuneplanens arealdel, og illustrert skyggelegging må således kunne påregnes. Tiltaket i Kongens gate 26/Dronningens gate 27 (hotellet) påvirker i hovedsak eksisterende bebyggelse i Kvartal 48 i tidsrommet 12-18. Det varierer hvilke bygg som skyggelegges og hvor mye av byggene som skyggelegges. En utbygging i henhold til kommuneplanens arealdel vil skyggelegge i større grad enn i dagens situasjon ettersom dagens Enter Hotell kun er 4 etasjer. Forskjellen mellom en utbygging av hotellet på 6 etasjer i henhold til kommuneplanens arealdel og utbyggingsalternativet er også illustrert for tidsrommet kl. 12-18 den 21. juni, og vurderes å være marginal. Ved sen ettermiddag og kveld påvirkes deler av bakenforliggende bebyggelse mot sørøst (Dronningens gate og Håreks gate). Noen av disse boliger skyggelegges ca. en halv time tidligere enn i dagens situasjon, mens andre skyggelegges ca. 1,5 time lengre om kvelden i forhold til dagens situasjon.

I ROS-analysen er det registrert fire uønskede hendelser; jord- og flomskred, kvikkleire/områdestabilitet, brann og redning, samt transportnett myke trafikanter. De potensielle hendelsene som er forbundet med risiko kan minimeres gjennom risikoreduserende tiltak. 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 tilsa at tiltaket ikke bør gjennomføres.

Planen vurderes å følge opp sju av FNS bærekraftsmål, samt en rekke delmål. Størst bidrag til måloppnåelse vurderes å være innenfor målområde 11 Bærekraftige byer og lokalsamfunn og målområde 8 Anstendig arbeid og økonomisk vekst.

I sum vil etablering av et hotell i Narvik sentrum gi en betydelig samfunnsmessig nytte. Etableringen som planen legger opp til vil gi positive ringvirkninger både lokalt og regionalt. Tiltaket vil skape arbeidsplasser, stimulere økonomisk vekst, fremme turisme og styrke byens identitet som reiselivsdestinasjon. Tiltakshaver har gjennomført en god prosess mot leietakere hvor arbeidstakerpotensialet per i dag vurderes til omkring 150 årsverk. Hotellet alene vil huse mellom 120 til 140 hel og deltidstillinger midt i Narvik sentrum, noe som er betydelig. Nye arbeidsplasser, samt en økning av areal avsatt til næring, kan gi synergieffekter i forhold til utvikling av eksisterende lokale virksomheter, nyetableringer, samt gi økte skatteinntekter til kommunen. Med nye arbeidsplasser vil Narvik kunne oppleve økt boliggetterspørsel og utvikling. I tillegg til arbeidsplassene i driftsfasen kommer sysselsettingen under bygging.

Vedlegg

1. Plankart
2. Bestemmelser
3. VAO-rammeplan
4. Rapport transportbehov og mobilitetsanalyse
5. Rapport Landskap, Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet. og Kulturmiljø
6. Rapport barn og unge
7. Rapport områdestabilitetsvurdering
8. ROS-analyse
9. Notat sol-/skyggevirksomheter
10. Datarapport grunnundersøkelser
11. Notat oppsummering av innkomne innspill ved planstart

1. Arealoppgave

Nøkkelopplysninger			
Tiltakshaver	Kongens gate 30 Narvik AS og Dronningens gate 27 Narvik AS		
Forslagsstiller	Kongens gate 30 Narvik AS og Dronningens gate 27 Narvik AS		
Planen er utarbeidet av	Sweco Norge AS		
Konsulenter	Rådgivende ingeniør arealplanlegger	Planforslag ROS-analyse Rapport Barn og unge Rapport Landskap, arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet, samt kulturminner	Sweco Norge AS
	Rådgivende ingeniør VA	VAO-rammeplan	Sweco Norge AS
	Rådgivende ingeniør geoteknikk	Notat områdestabilitet og naturfarer	Sweco Norge AS
	Rådgivende ingeniør trafikk	Rapport trafikkbehov og mobilitetsanalyse	Sweco Norge AS
	Rådgivende ingeniør geoteknikk	Rapport grunnundersøkelser	Indira
	Arkitekt	Konsept	PartGroup
Planområdets størrelse	5 daa		
Hovedformål	Sentrumsformål herunder forretning, kontor, hotell		
Utnyttelsesgrad	%=100 % BYA		
Krav om KU	Ja		
Kunngjøringer	Varsel om planoppstart	10.11.22	

2. Bakgrunn

2.1 Hensikten med planen

Narvikregionen er i utvikling, og det er et stort behov både for utvidelse av dagens overnattingstilbud, samt nye arbeidsplasser.

Kommunen har gjennom kommuneplanens samfunnsdel som nylig er vedtatt uttrykt følgende:

- «Vi har behov for flere arbeidsplasser.»
- «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.»

Planen imøtekommer og følger opp kommunens uttrykte behov for flere arbeidsplasser, utvidelse av overnattingstilbudet, samt ønsker om en utvikling og fortetting av sentrum gjennom økt byggehøyde.

Hensikten med planen er å legge til rette for oppføring av hotellbygg, samt bygg for forretning, kontor og næring.

Narvik kommunestyre har enstemmig vedtatt 27.10.22 prinsippavklaring om videreføring av planinitiativ og igangsetting av planarbeid:

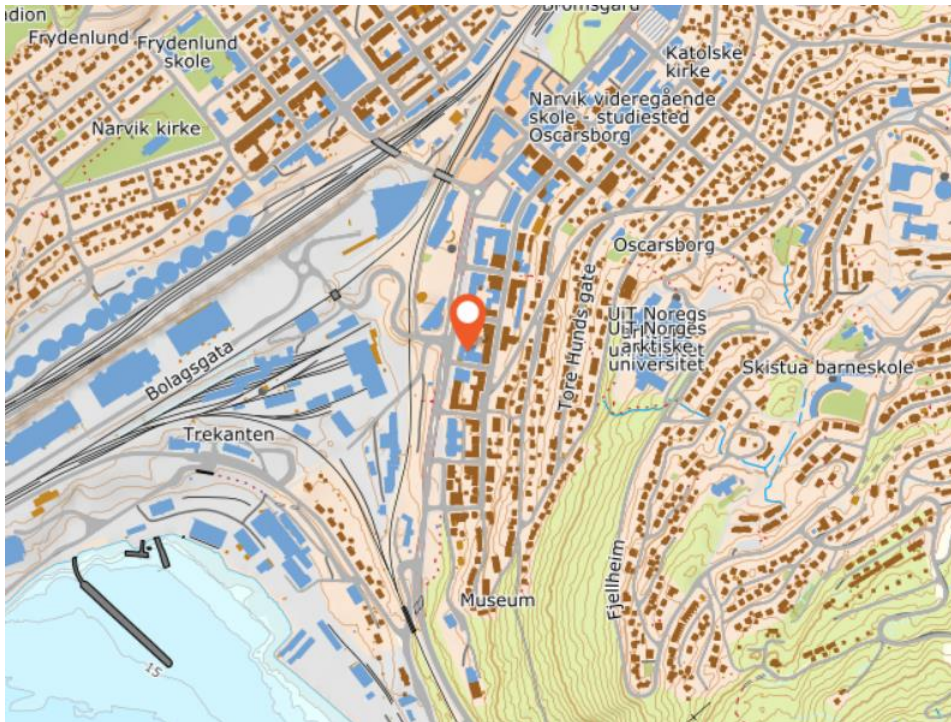
«Narvik kommunestyre vedtar, jf. plan- og bygningsloven § 12-8, at planinitiativet kan videreføres med krav at kulturmiljøet hensyntas og det gjennomføres konsekvensanalyse av transportbehov, landskap, arkitektonisk og estetisk utforming og barn og unges oppvekstvilkår.

Det skal legges opp til en bredere medvirkningsprosess enn minstekravet i plan- og bygningsloven.»

Det oppleves derfor som stor vilje fra Narvik kommune for å utvikle Narvik sentrum i den retning som er besluttet i samfunnsdelen til ny kommuneplan.

2.2 Beliggenhet

Planområdet ligger i Narvik sentrum.



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

2.3 Forslagsstiller og plankonsulent

Forslagsstiller:

Kongens gate 30 Narvik AS og Dronningens gate 27 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 tema redegjøres særskilt for:

- Transportbehov, mobilitetsanalyse
- Landskap
- Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet
- Barn og unges oppvekstvilkår
- Kulturminner

Landskap, arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet, samt kulturminner utredes i en felles rapport ettersom flere elementer i utredningene er sammenfallende.

3. Planprosess og medvirkning

3.1 Medvirkningsprosess og saksbehandling

Oppstartsmøte	27.09.2022
Politisk forhåndsuttalelse	27.10.2022
Varsling av planoppstart	10.11.2022
Informasjonsmøte naboer og berørte parter	30.11.2022
1.gangsbehandling	-
Høring og offentlig ettersyn	-
2.gangsbehandling	-
Sluttbehandling	-

I en tidlig fase av planarbeidet ble det gjennomført informasjonsmøte med naboer og berørte parter. Planene slik de forelå ved oppstartstidspunktet ble presentert i møtet, og det ble redegjort for prosessen videre.

Nordland Fylkeskommune hadde ikke anledning til å gjennomføre felles befaring og møte i Narvik. Det ble istedet avholdt et digitalt møte med kulturmyndighetene 29.11.22 med presentasjon av planene slik de forelå ved varsel om planstart. Det ble formidlet at planen skulle konsekvensutredes i forhold til landskap og kulturmiljø. Formålet med møtet var både å informere, samt få innspill fra kulturmyndighetene så tidlig som mulig i prosessen

3.2 Varsling av planoppstart – innkomne merknader

Varsel om oppstart av planarbeid ble kunngjort i Fremover, samt på Narvik kommune og Sweco sine hjemmesider den 10.11.22. Brev til berørte høringsinstanser, grunneiere, festere og naboer den 10.11.22. Naboer og gjenboere ble varslet digitalt via Altinn samme dato. Det ble varslet bredere ut over naboer og gjenboere.

Dersom varsel ikke åpnes i Altinn sendes det automatisk ut brev pr. post etter et gitt antall dager.

Ved utløpt merknadsfrist var det mottatt 26 innspill/uttalelser. Innspillene er kommentert i eget vedlegg.

Kort oppsummert går innspill fra naboer i hovedsak ut på bortfall av sol, utsikt og lysinnslipp, økt innsyn, byggegrenser/nærhet til nytt bygg, støy fra åpen midtetasje, samt bekymringer for økt støy fra hotell og uteoppholdsareal/lek.

Nordland Fylkeskommune har som vesentlig merknad at riving og oppføring av nybygg er innenfor et vernet kulturmiljø, og at den foreslåtte byggehøyden kan komme i konflikt med nasjonalt viktige kulturmiljø. Fylkeskommunen imøteser at Estetisk veileder for Narvik legges til grunn i konsekvensutredning. Fylkeskommunen minner om at areal der det legges til rette for lek og opphold av barn og unge, både skal ha sikker atkomst og være trygt å oppholde seg på.

Statens Vegvesen ber om at eventuelle endringer av gjeldende reguleringsplan i Kongens gate avklares på et tidlig tidspunkt. Det påpekes blant annet at det i planen må framkomme hvor turistbusser skal slippe av turister, og oppfordres til at det legges til rette elbil ladere.

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 trafikksikkert 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 sykkelvegnett. Planen vil redegjøre for hvordan ny bebyggelse vil kunne påvirke og tilpasses stedets karakter. Planen legger til rette for arbeidsplasser med nærhet til kollektivtransport.

4.1.2 Rikspolitiske retningslinjer og planer

Narvik kommune vurderer følgende rikspolitiske retningslinjer som relevante ved oppstart av planarbeidet:

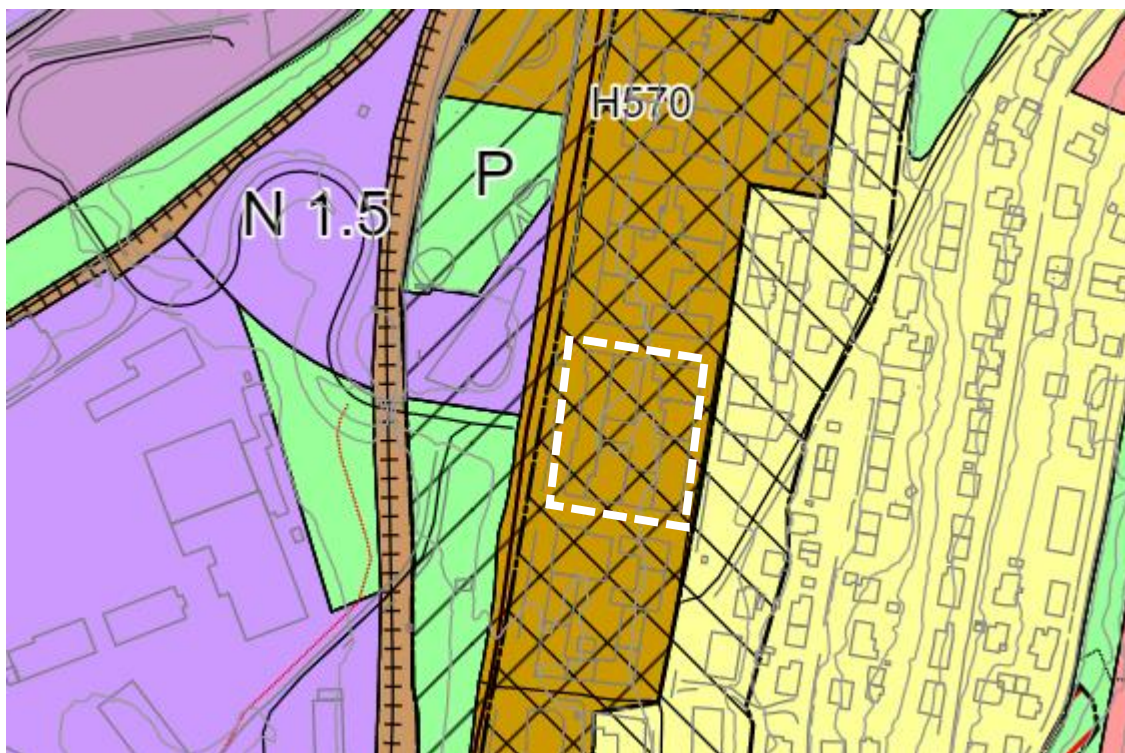
- Statlige retningslinjer for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging.
- Statlige retningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning.
- Rundskriv T-2/08, rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging.
- Rundskriv T-1442 behandling av støy i arealplanlegging.
- Rundskriv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

I planarbeidet er overnevnte retningslinjer lagt til grunn. Endelig plan legger ikke til rette for boliger, og retningslinjer for støy og luftkvalitet er dermed ikke relevant å følge opp i planen.

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. Planområdet vist med hvit, stiplet linje. Kilde: Narvik kommune.

Sentrumsformål har følgende bestemmelser:

Sweco Norge AS

Prosjektnummer: 10232458

Dato: 06.06.23

Rev: 01

Dokumentreferanse P:\32813\10232458_Detaljregulering_Kongens_gate_30\000\06 Dokumenter\01 Plan\03 Planbeskrivelse

§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 tilliggende 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 omfattes av hensynssone H 570 Kulturminner og kulturmiljø med følgende bestemmelse:
 «Det vises til bestemmelsenes pkt. 6 (Kulturminner) samt egen Temaplan for kulturminner.»

Pkt. 6 Kulturminner:

«Lov om kulturminner gjelder uavkortet i hele kommunen.

Temaplan for kulturminner gir en oversikt over aktuelle områder, bygninger, installasjoner og anlegg som kommer innenfor disse bestemmelsene. I tillegg kommer SEFRAK-registrerte bygninger innenfor planområdet. Kulturminner må ses i sammenheng med sine omgivelser, og ved nye bygninger og anlegg i kulturminnenes nærhet skal det tilstrebtes en tilpassing.

For områder omtalt i temaplan for kulturminner som er regulert til område for bevaring, gjelder vedtatte bestemmelser på daværende tidspunkt, samt bestemmelser og retningslinjer gitt i denne planen. For kulturminner og kulturmiljøer som i temaplan for kulturminner foreslås bevart til ulike nivåer gjelder krav stilt i tabell 3 i temaplanen.

Verneverdige bygninger skal bevares og istandsettes på en slik måte at bygningenes fasader, takform, volumer, bygningsmessige detaljer og materialkvalitet opprettholdes. Kommunen kan stille krav om dokumentasjon, samt faglige begrunnelser for løsningene som velges.

I plan- og byggesaker der verneverdige kulturminner berøres skal disse sendes til regional kulturminnemyndighet for uttalelse. Dette kan også kreves før ombygging eller riving av eldre SEFRAK-registrerte bygninger godkjennes.»

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

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

Omregulering og nybygging skal gi flere boliger og en mer effektiv arealutnytting enn ved eksisterende situasjon. For regulering av områder med offentlig privat tjenesteyting skal fortetning og effektiv arealutnyttelse legges til grunn. Ved regulering skal det foreligge en landskapsanalyse som gjør rede for konsekvenser for landskapsbilde og byggehøyder. I hovedsak kan bebyggelsen oppføres i inntil 4 etasjer, pluss evt. underetasjer, vurdert ut fra konsekvenser for nære omgivelser og landskapsbilde. Nærmere bestemmelser gis ved regulering. Der forholdene tilsier dette kan det ved regulering vurderes 1 eller 2 tilbaketrunkne etasjer i tillegg til angitt høyde. SEFRAK-registrerte og andre bygninger og anlegg med mulig kulturhistorisk interesse skal vurderes særskilt ved regulering. Ved regulering kan det legges til rette for trinnvis utbygging, ved at deler av eksisterende bebyggelse opprettholdes inntil videre, men reguleringsplanen skal belyse hvordan hele området på sikt kan fortettes. Områdene skal gis høy utnytting. Grad av utnytting vurderes nærmere ved regulering.

Markparkering tillates ikke. Parkeringsbestemmelsene skal følges.»

Kommuneplanens samfunnsdel 2022-2040

I nylig vedtatt samfunnsdel for Narvik kommune står følgende:

Sweco Norge AS

Prosjektnummer: 10232458

Dato: 06.06.23

Rev: 01

Dokumentreferanse P:\32813\10232458_Detaljregulering_Kongens_gate_30\000\06 Dokumenter\01 Plan\03 Planbeskrivelse

[...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 det vekt på følgende momenter:

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

4.2 Gjeldende reguleringsplaner

Kvartalet er uregulert, men grenser Detaljregulering E6 Narviktunnelen og Kongens gate Narvik, planID 2013010.



Figur 4: Varslet planområde sett i sammenheng med tilgrensede reguleringsplan for E6 Narviktunnelen og Kongens gate Narvik, planID 2013010.

4.3 Pågående planer

Det pågår planarbeid for naboeiendommen gnr./bnr. 40/312, Kongens gate 24 med tilhørende kvartal.

Tiltakshaver er K24 Eiendom AS, og plankonsulent er Norconsult. Det ble varslet oppstart av planarbeidet 21.04.21.

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for nytt boligbygg med forretningslokaler i 1. etasje for eiendommen gnr./bnr. 40/278. Øvrige eiendommer i kvartalet reguleres i henhold til dagens bruk, utnyttelsesgrad og høyder.



Figur 5: Varslet plangrense for Kongens gate 24 med tilhørende kvartal vist med rødt, stiplede linje. Kilde: Narvik kommune.

4.4 Temaplaner/andre planer av betydning for planarbeidet

Det er identifisert følgende temaplaner som er av betydning for planarbeidet:

Temaplan for kulturminner 2017-2028

I planen er det angitt at sentrum er avsatt til bevaringsverdig bystruktur gjennom Hensynsone for bevaring av kulturmiljø og kulturminner. Temaplanen redegjør for gjenreisningsarkitekturen i sentrum.

Følgende står i temaplanen:

[...Flere planer om bebyggelse har opp gjennom årene ikke ført frem. En viktig del av byens sjel var utsikten fra byens hovedgate mot fjellene i syd og vest, mot havna, Framnesodden og LKAB-området. Dette er i dag i ferd med å endres. Spesielt siktlinjen mot Ankenes og den Sovende dronning sett fra Frihetsmonumentet på torget. Det gamle parkhalltaket og tidligere taxibua har blitt regulert til bebyggelse av et nytt bygg «det fjerde hjørnet», som skal inneholde bank, turistkontor, museum og bibliotek...]

Hensynsone vedr. kulturmiljø er videreført i kommuneplanens bestemmelser.

Planen utfordrer i hovedsak arkitekturen i sentrum. Det redegjøres for siktlinjer, struktur osv.

Estetisk veileder

Veilederen gir føringer for gatemøblering, plassdannelser og forbindelser, struktur, materialbruk, bygningsvolumer, beplantning og farger. Planforslaget utfordrer i hovedsak veilederen vedrørende bevaring av eksisterende bygningsvolumer.

5. Beskrivelse av planområdet eksisterende forhold

5.1 Beliggenhet og avgrensning

Planområdet ligger i Narvik sentrum, og grenser til Kongens gate (E6) i øst, Parkbakken i nord, Dronningens gate i øst og Bankbakken i sør.



Figur 6: Planområdets plassering. Planområdet er vist med svart, stiplet linje. Kilde: Nordlandsatlas.

Planområdet er på ca. 5 dekar.

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet er i dag bebyggt i sin helhet med bygårder med åpent gårdsrom i midten. Gårdsrommet benyttes i hovedsak til parkering med atkomst fra Parkbakken.

Bygårdene i Dronningens gate består hovedsakelig av boliger med noe næringsvirksomhet i 1. etasje. I Kongens gate 30 er det i dagens situasjon forretning i 1. etasje og boliger i øvrige etasjer, totalt fem leiligheter. Kongens gate 26 er i dagens situasjon forretning og hotell. Dronningens gate 27 rommer næringslokaler som pr. i dag står tomme.

5.3 Bygningsmasse

Formålet med reguleringen er å kunne tilby moderne bygg i Narvik sentrum som møter de krav og forventninger dagens leietakere har til et slikt utleieobjekt.

Det er utarbeidet tilstandsrapport for Kongens gate 30, Kongens gate 26 og Dronningens gate 27.

Rapportene konkluderer med at dagens bygg ikke vil kunne møte leietakeres forventninger til bygningsmessige standard og utforming.

Kongens gate 30

Bygget er generelt er i dårlig teknisk stand og bærer preg av høy/ stor slitasje generelt gjennom bygget. Bygget har i tillegg en lite effektiv planløsning og eldre teknisk anlegg, bæresystem bestående av mange søyler etc. Bygget er fra 2 etasje sirkulært med hullrom i midten, tomten er i så måte dårlig utnyttet. Det er registrert en del skader på bygget, en del av skader vurderes som alvorlige/kritisk. Den største utfordringen ved gjenbruk av bygningen vil være knyttet til egnetheten i forhold til:

- Ukurant etasjehøyde.
- Sprang i nivåene mellom bakre og fremre del av bygget.
- Brannsikkerhet med rømningsveier, trapperom og tilpasning HC.
- Bygningen har ingen heis og ingen naturlig løsning for etablering av heis sjakt.
- Romslig kjeller med lav takhøyde og fuktproblematikk med begrenset bruksverdi, kjeller består av mange små rom.
- Skader ved grunnmur, armering og bærende søyler/konstruksjoner og salt/kalkutslag.
- Ukurant inndeling og bæringspunkter for inndeling til moderne næringsformål.
- Rør/bunnledninger under gulvene i kjeller er gammelt og krever utskiftinger.
- Bygningens klimaskall er utdatert. Yttervegger er begrenset isolert med treullsementplater (Tresonitt) store skader i fasade.
- Ved videre bruk av bygningen må det bygges nytt klimaskall på utvendig side av yttervegger for å unngå kuldebroer inn i plass-støpte dekker og innervegger.
- Ny fasadekledning monteres utenpå nytt klimaskall. Takkonstruksjon må bygges på nytt med tilstrekkelig isolering for og oppnå et tilstrekkelig klimaskall.
- Bygget må ombygges totalt for og imøtekomme dagens krav til bruksvennlighet og adkomst.
- Det er begrenset med egnede areal for plassering av ventilasjon og sjakter.
- Parkeringsareal mangler.
- Loftsetasje har år i dag ingen naturlig bruksfunksjon.

Dronningens gate 27

Bygget har en lite effektiv planløsning med flere plan nivåer på samme etasje. Kjeller med delvis krypkjeller. Generelt eldre teknisk anlegg og bæresystem bestående av mange søylepunkter etc. Takkonstruksjon bestående av hovedtak, tilbygd del og ventilasjonsbygg på tak, altså 3 forskjellige konstruksjoner og nivåer. Det er registrert en del skader på bygget utvendig, en del av skader vurderes som alvorlige/kritisk. Generelt fremstår bygget som slitt og utdatert.

Den største utfordringen ved gjenbruk av bygningen til planlagt hotell vil være knyttet til egnetheten i forhold til:

- Ukurant etasjehøyde.
- Sprang i nivåene i plan mellom bakre og fremre del av bygget.
- Brannsikkerhet med rømningsveier, trapperom og tilpasning HC.
- Bygningen har ikke heis eller areal til heissjakt, det er kun 1 hovedtrappeløp, internt trapp i bakkant av bygg.
- Kjeller med lav takhøyde og fuktproblematikk med begrenset bruksverdi.

- Delvis krypkjeller.
- Fuktskader ved grunnmur, armering og bærende søyler/konstruksjoner.
- Ukurant inndeling og bæringspunkter for inndeling til rom/leiligheter/fellesareal.
- Rør/bunnledninger under gulvene i kjeller er gammelt og krever utskiftinger.
- Bygningens klimaskall er utdatert. Yttervegger er begrenset isolert med treullsementplater (Tresonitt) og dagens fasade har
- Større sår og det er inntrenging av fukt i konstruksjon.
- Ved videre bruk av bygningen må det bygges nytt klimaskall på utvendig side av yttervegger for å unngå kuldebroer inn i plass-støpte dekker og innervegger.
- Ny fasadekledning monteres utenpå nytt klimaskall. Takkonstruksjon må bygges på nytt med tilstrekkelig isolering for å oppnå et tilstrekkelig klimaskall.
- Bygget må i stor grad totalombygges for å imøtekomme dagens krav til bruksvennlighet og adkomst.
- Det er begrenset med egnede areal for plassering av ventilasjon og sjakter. I dag er dette plassert på tak.
- Parkeringsareal mangler.

Kongens gate 26

Bygget generelt er i dårlig teknisk stand og bærer preg av høy/ stor slitasje generelt gjennom bygget. Bygget har i tillegg en lite effektiv planløsning og eldre teknisk anlegg og bæresystem bestående av manglende søyler etc. Det er registrert en del skader på bygget, en del av skader vurderes som alvorlige/kritisk. Generelt fremstår bygget som slitt og utdatert. Den største utfordringen ved gjenbruk av bygningen til planlagt hotell vil være knyttet til egnetheten i forhold til:

- Ukurant etasjehøyde.
- Sprang i nivåene i plan 2 mellom bakre og fremre del av bygget.
- Brannsikkerhet med rømningsveier, trapperom og tilpasning HC.
- Bygningen har utdatert heis med liten heissjakt, denne er også kun tilgjengelig fra bakre del av bygg uten trapp.
- Romslig kjeller med lav takhøyde og fuktproblematikk med begrenset bruksverdi.
- Skader ved grunnmur, armering og bærende søyler/konstruksjoner.
- Ukurant inndeling og bæringspunkter for inndeling til rom/leiligheter/fellesareal.
- Det er i dag registrert noe utvasking av masser under deler av mur i kjeller.
- Rør/bunnledninger under gulvene i kjeller er gammelt og krever utskiftinger.
- Bygningens klimaskall er utdatert. Yttervegger er begrenset isolert med treullsementplater (Tresonitt).
- Ved videre bruk av bygningen må det bygges nytt klimaskall på utvendig side av yttervegger for å unngå kuldebroer inn i
- plass-støpte dekker og innervegger.
- Ny fasadekledning monteres utenpå nytt klimaskall. Takkonstruksjon må bygges på nytt med tilstrekkelig isolering for og
- oppnå et tilstrekkelig klimaskall.
- Bygget må dels ombygges for å imøtekomme dagens krav til bruksvennlighet og adkomst.
- Det er begrenset med egnede areal for plassering av ventilasjon og sjakter.
- Parkeringsareal mangler.

Byggene har over tid hatt mange ulike eiere. Dagens hjemmelshaver har siden årsskiftet 2021/2022 vært eier av bygningene, og man vurderer at eneste muligheten er å rive for å bygge nytt, da forfallet er gått for langt.

5.4 Stedets karakter

Det er karakteristisk sentrumsbebyggelse langs Kongens gate og Dronningens gate med næringsvirksomhet/forretning i 1. etasje, og boliger i øvrige etasjer.

Mellom Konges gate og Dronningens gate er det relativt bratte tverrgater som fungerer som parkeringsgater, og gir tilgang til kvartalenes bakgårder. Bakgårdene er ikke tilrettelagt for uteopphold, men benyttes som parkering og/eller lagringsplass. Flere av byggene bærer preg av manglende vedlikehold.



Figur 7: Eksisterende bebyggelse i Kongens gate 30, retning mot vest. Kilde: Google Maps.



Figur 8: Eksisterende bebyggelse i Kongens gate, retning mot sørøst. Kilde: Google Maps.



Figur 8: Eksisterende bebyggelse i Kongens gate, retning mot øst. Kilde: Google Maps.

Eksisterende bygg i Dronningens gate vis av vis planområdet består utelukkende av boliger.



Figur 9: Eksisterende bebyggelse i Dronningens gate, retning mot nord. Kilde: Google Maps.

Bakenfor Dronningens gate 27 er det pr. i dag parkeringsplass.



Figur 10: Eksisterende parkeringsplass i Dronningens gate, retning mot nord. Kilde: Google Maps.

Se for øvrig utdypende redegjørelse i rapport *Landskap, Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet og Kulturmiljø*.

5.5 Eiendomsforhold

Følgende eiendommer inngår i planforslaget:

Gnr./bnr.	Kommentar
10/232	
40/233	Matrikkelenheten er seksjonert.
40/234	
40/235	Matrikkelenheten er seksjonert.
40/236	Matrikkelenheten er seksjonert.
40/237	
40/238	
40/1	

Eiendomsgrenser er vist i Figur 11.



Figur 11: Eiendomsgrenser vist med rød, stiplet linje. Kilde: Narvik kommune.

5.6 Landskap

5.6.1 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 «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 en nivåforskjell på 5-6 meter.

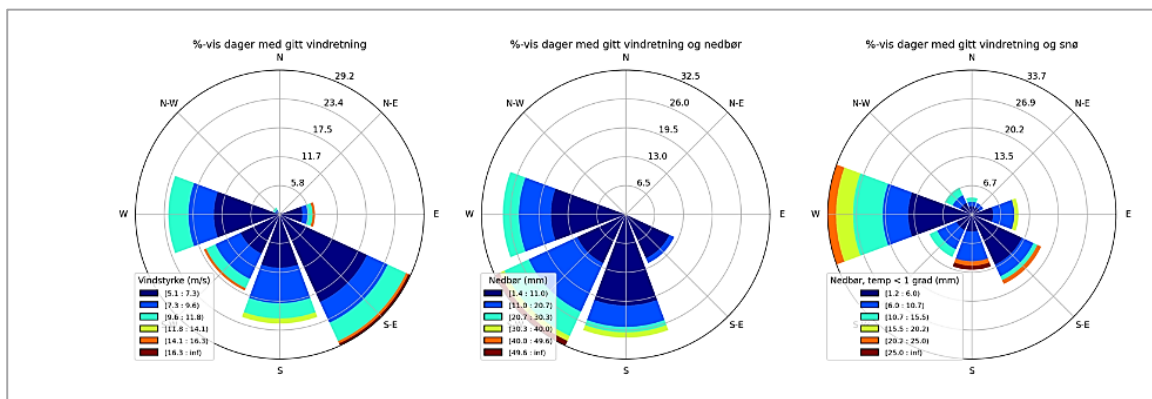
Se for øvrig redegjørelse av dagens situasjon i *Rapport Landskap, Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet, samt Kulturmiljø, Sweco 2023*. Rapporten ligger som vedlegg til planen.

5.6.2 Solforhold

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

5.6.3 Lokalklima

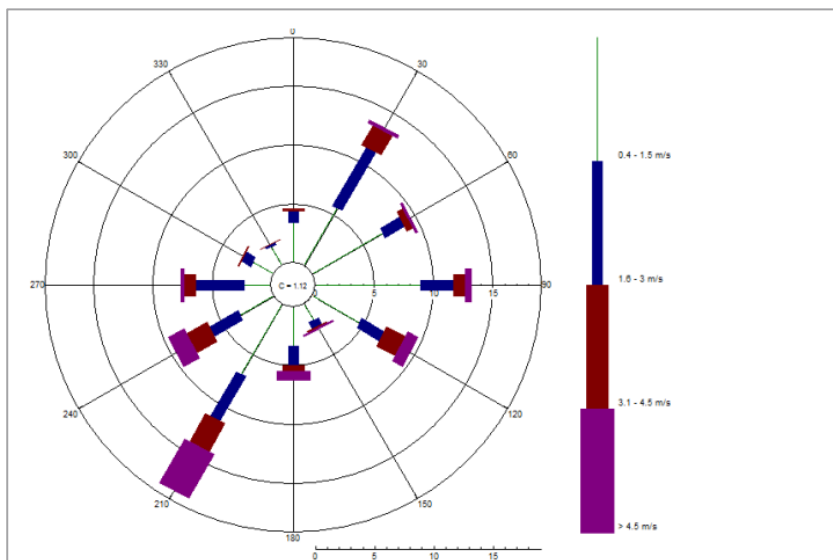
Vinddata er hentet fra Streamlit. Vindroser viser at herskende vindretning er fra sørøst til vest. Herskende vindretning med vind og regn er fra sørvest, og herskende vindretning med vind og snø er fra vest.



Figur 12: 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 13: Vindrose Narvik sentrum 01.03.2016-31.05.2017. Kilde: NILU

5.7 Kulturmiljø

Sentrumsområdene i Narvik har Nasjonal interesse som gjenreisningsbebyggelse under Brente stedsers regulering (BSR). Planinitiativet berører kulturmiljø i NB!-registeret.

Kulturmiljøet Narvik Sentrum BSR omfatter sentrumsområdene på østsiden av byen i tilknytning til Kongens gate og Dronningens gate, og avgrenses mot nord av Brannbakken, og i sør av Havnegata.

Forretningsbyggene ut mot Kongens gate og Dronningens gate er reist etter BSR retningslinjer utarbeidet under krigen. Bebyggelsen følger et fastlagt system som skaper et enhetlig bygningsmiljø, med like bygningshøyder og sammenhengende gesimslinjer langs gateløp. Den tidstypiske gjenreisningsbebyggelsen er av lange «lameller» i mur oppført langs gate i tre etasjer med saltak. Bebyggelsesplanen for Narvik er i hovedsak holdt til tre etasjer, med Torget er fremhevet med noe høyere bebyggelse. Nedover Kongens gate følger lange rekker med de typiske saltakslamellene i tre etasjer, men rundt «Hotellkvartalet» (tilsvarer Bankbakken) er bebyggelsen forsiktig hevet til fire etasjer - både som et viktig kvartal og for variasjonen sin del.

I første etasje har forretningene store glassflater mot gaten, mens de to øvrige etasjene har pussede murflater med enkeltstående vinduer. Ut mot de bratte tverrgatene mellom Kongens gate og Dronningens gate er det hovedsakelig lavere sidefløyer. I forretningskvartalene ble det innført økonomigater inn fra tverrgatene, for adgang til gårdsplassen. Bebyggelsen er avtrappet etter terrenget. Området ble bygget opp igjen i løpet av 1940- og 1950-årene, og nord-sørorientert bebyggelse er av arkitektoniske grunner holdt i 3-4 etasjer.

Bebyggelsen i kvartal 48 representerer et helhetlig kvartal i BSR-reguleringen, med relativt godt bevart gjenreisningsbebyggelse fra 1940- og 1950-tallet. Ut mot hovedgatene Kongens gate og Dronningens gate er bygningene oppført som gjenreisningsbebyggelse i 3 og 4 etasjer.

Kongens gate 30 (forutsatt revet i planforslaget) er bygget etter BSR retningslinjer som en langsmal bygning i pusset mur i 3 etasjer med saltak, med en lavere bakbygning i 1 etasje. Økonomigaten i bakkant er bevart. Bygningen fremstår som relativt autentisk i hovedform, fasader, materialbruk og med enkelte opprinnelige bygningsdeler. Arkitekturen er nøktern og med enkel detaljering, noe som gjenspeiler etterkrigstidens rasjonaliserte byggeri, grunnet materialknapphet og mangel på arbeidskraft, men også en modernistisk arkitekturholdning.

Kongens gate 26 (forutsatt revet i planforslaget) er oppført på 1950-tallet. Det er en betong/mural bygning i fire etasjer med flatt tak og såkalt «svensketak» - egentlig en skråstilt gesims som er karakteristisk for offentlig byggeri på 1950-tallet. Gesimsen samsvarer med nabobyggets møne. Bygget har rasterfasader, med tilnærmet likeverdige horisontale og vertikale linjer. Vinduene er fordelt i en jevn rytme og fargerike pussfelt/plater under vinduene. Bygget representerer en modernistisk arkitekturstil. Hovedfasaden henvender seg ut mot Kongens gate med et lite karnapp. Hovedform og fasadeuttrykk er relativt godt bevart. «Bakbygningen» er oppført med et lignende stiluttrykk, men ikke så gjennomført raster. At bygningen er oppført med 4 etasjer, i motsetning til 3 etasjer som ellers langs gaten, samsvarer med Sverre Pedersens bebyggelsesplan for Narvik sentrum, der én ekstra etasje var tillatt rundt «hotellkvartalet»/Bankgaten.

Dronningens gate 27 (forutsatt revet i planforslaget) er en bygning i mur/betong i 3-4 etasjer i fallende terreng. Taket er valmet med skifer. «Bakbygningen» ut mot Bankgaten har en variert takform og ser ut til å være bygget på. Bygningene på adressen er oppført som del av gjenreisningsbebyggelsen, men fasadene fremstår som endret i uttrykket.

Øvrige bygninger i kvartalet forutsettes bevart i planen. Bebyggelsen i kvartalet er variert innenfor et felles formspråk, og representerer den karakteristiske gjenreisningsarkitekturen. Bebyggelsen oppleves som relativt opprinnelig, også med hensyn til fargeholdning og materialbruk.

Kvartalet sett under ett representerer BSR-reguleringen i plan og bebyggelse. De historiske bygningshøydene og gesimshøyder i gjenreisningsbebyggelsen er forholdsvis enhetlig i kvartalet. Sammen med volumer, bebyggelsesmønster, proporsjoner og fasader representerer kvartalet gjenreisningsarkitekturen. Ut mot Parkbakken er strukturen med et lavere bakbygg og økonomigate bevart, denne løper gjennom alle kvartalene i forretningsstrøket, parallelt med hovedgatene. Enkeltbyggene i kvartalet representerer hver for seg og sett under ett gjenreisningsbebyggelsen, selv om bygningsdetaljer og opprinnelig materialbruk noen steder er endret.

Det er ingen SEFRAK-registrerte bygg innenfor planområdet.

Se for øvrig redegjørelse av dagens situasjon i *Rapport Landskap, Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet, samt Kulturmiljø, Sweco 2023*. Rapporten ligger som vedlegg til planen.

5.8 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.

5.9 Friluftsliv og rekreasjon

Planområdet er ikke registrert som friluftsområde, og det er ingen tilgrensende kartlagte friluftsområder. Det er heller ingen områder for rekreasjon innenfor planområdet.

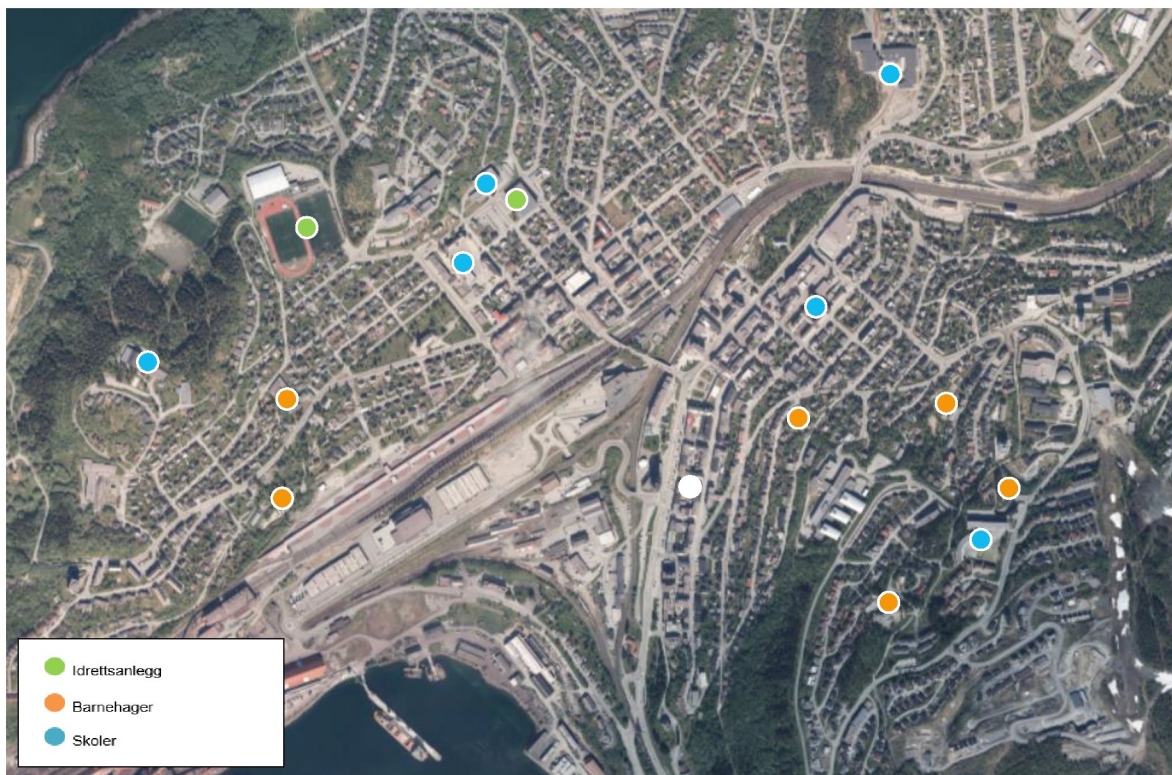
Det redegjøres for parker og andre tilgjengelige byrom i *Rapport konsekvensutredning Barn og unge, Sweco 2023*. Rapporten ligger som vedlegg til planen.

5.10 Sosial infrastruktur

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. 900 meter målt langs vei.

Nærmeste barnehage er Skarpen barnehage som ligger i avstand ca. 550 meter målt langs vei.

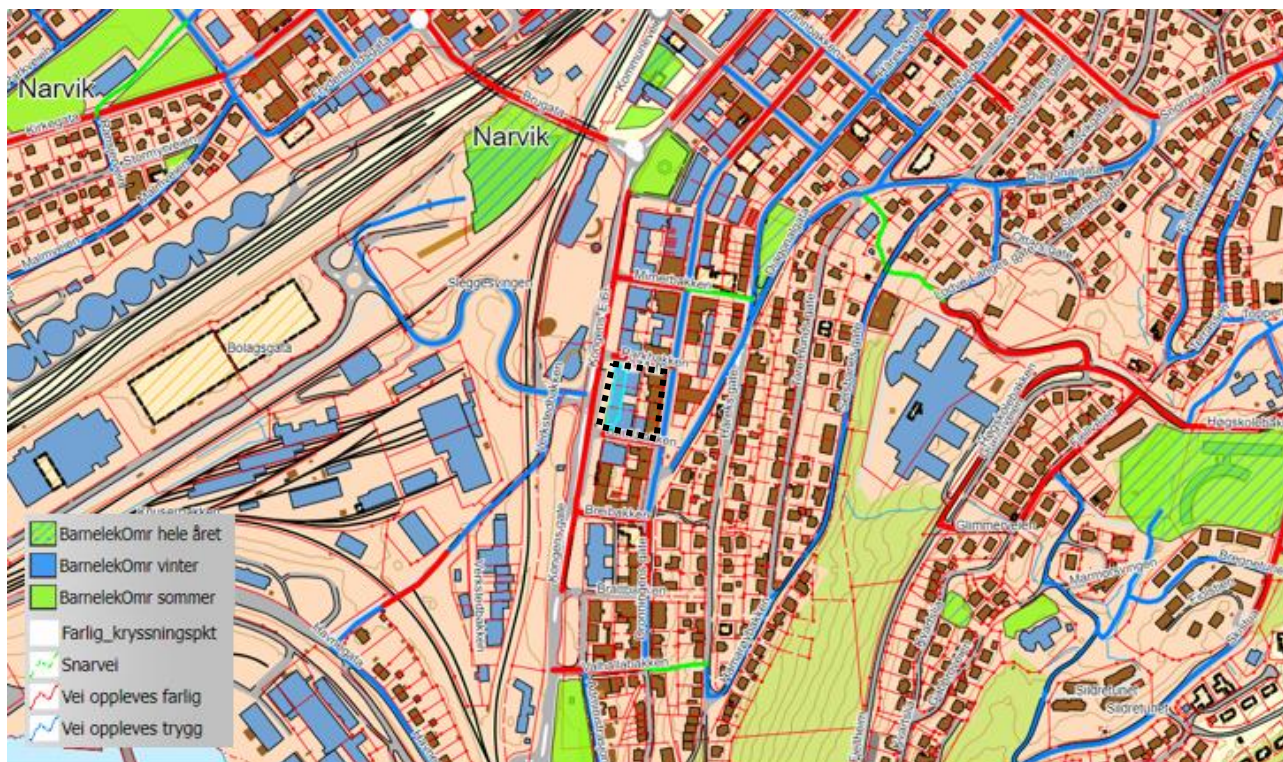


Figur 14: Sosial infrastruktur. Planområdet er indikert med hvit prikk. Kilde: Narvik kommune, redigert av Sweco.

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

Det er pr. i dag kun Dronningens gate av tilliggende veger til planområdet som oppleves som trygg.

5.11.2 Lek og aktivitet

Det er ikke opparbeidet Lek ved inngang innenfor planområdet i dagens situasjon, hverken for leilighetene i Kongens gate 30 eller for øvrige boliger i kvartalet.

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



Figur 16: Aksjonsradius på hhv. 150 meter og 500 meter vist med gule sirkler. Lekeplasser er markert med grønn farge, barnehage med oransje og planområdet er markert med hvit farge. Kartkilde: Norgebilder redigert av Sweco.

Parkhalltaket ligger i avstand <150 meter, og er tilgjengelig via fortau, 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 2023. Rapporten ligger som vedlegg til planen.

5.12 Trafikk

5.12.1 Atkomst

Planområdet har i dag adkomst for bil via Parkbakken langs nordsiden av planområdet. Nasjonal vegdatabank oppgir ca. 14 400 kjøretøy i døgnet forbi planområdet i E6 Kongens gate. Fartsgrensen langs E6 Kongens gate er 50 km/t. Gatene i kvartalsstrukturen har skiltet fartsgrense 30 km/t.



Figur 17: Veinettet rundt planområdet, tall viser ÅDT fra Nasjonal vegdatabank. Kartkilde: Norgebilder, redigert av Sweco.

5.12.2 Parkering

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

Figur 18 viser hvor det er offentlige parkeringsplasser i området.



Figur 18: Offentlige parkeringsplasser i nærhet til planområdet markert med blå farge. Planområdet markert med rød stiptet linje. Kartkilde: Norgebilder, redigert av Sweco.

Det er noen parkeringsplasser innenfor planområdet i bakgård. Disse disponeres av leiligheter i kvartalet.

5.12.3 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/gang- og sykkelvei med varierende bredder. Det er etablert gangfelt i kryssene som gir prioritet til de gående. Gatestrukturen øst for E6 gjør at tilgjengeligheten for gående god. E6 kan oppleves som en barriere, med sjeldnere kryssingsmuligheter. Det er lysregulert gangfelt over E6 like ved planområdet.



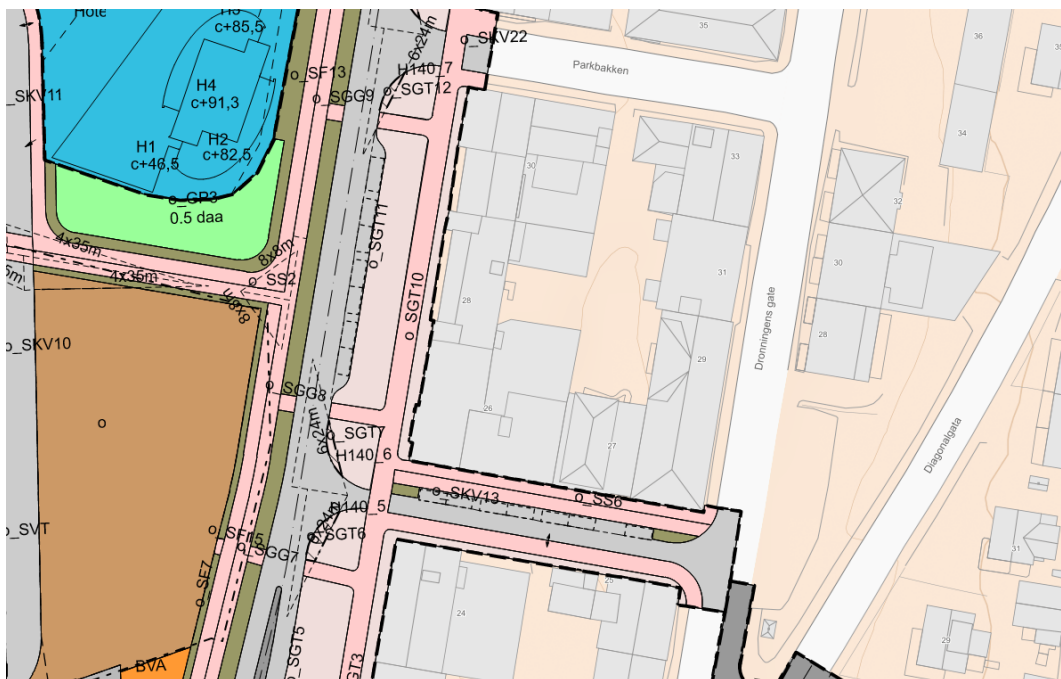
Figur 19: Gangtilbud i området markert med blått. Kartkilde: Norgebilder, redigert av Sweco.

5.12.4 Sykkel

Narvik kommune vedtok i 2016 reguleringsplan for E6 Kongens gate gjennom Narvik sentrum. I denne er det gjort en rekke tiltak med gang- og sykkelveger og sykkelveg med fortau. Disse tiltakene ligger helt inn til planområdet, og gir god tilgang til det planlagte tilbudet for syklende.

Per i dag er det ikke opparbeidet eget tilbud for syklende i Narvik sentrum, slik at syklende kjører i blandet trafikk, og trygghetssøkende trafikanter benytter fortauet.

Det er ikke offentlige parkeringsplasser for sykkel i umiddelbar nærhet til planområdet i dag.



Figur 20: Regulert sykkelnett i Narvik. Kartkilde: Narvik kommune.

5.12.5 Trafikkulykker

Det er sett på politiregistrerte trafikkulykker i nærhet til planområdet i femårsperioden 2017-2021. Data fra 2022 er først klar i midten av 2023.

Iht. nasjonal vegdatabank har det vært to politiregistrerte trafikkulykker i umiddelbar nærhet til planområdet de siste fem årene. Den ene var en singelulykke med motorsykel/moped som veltet i veibanen i april 2019. Den andre ulykken skjedde februar 2020 mellom to personbiler i forbindelse med en venstresving. Nye personvernregler gjør at skadegraden på ulykkene er ukjent.

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



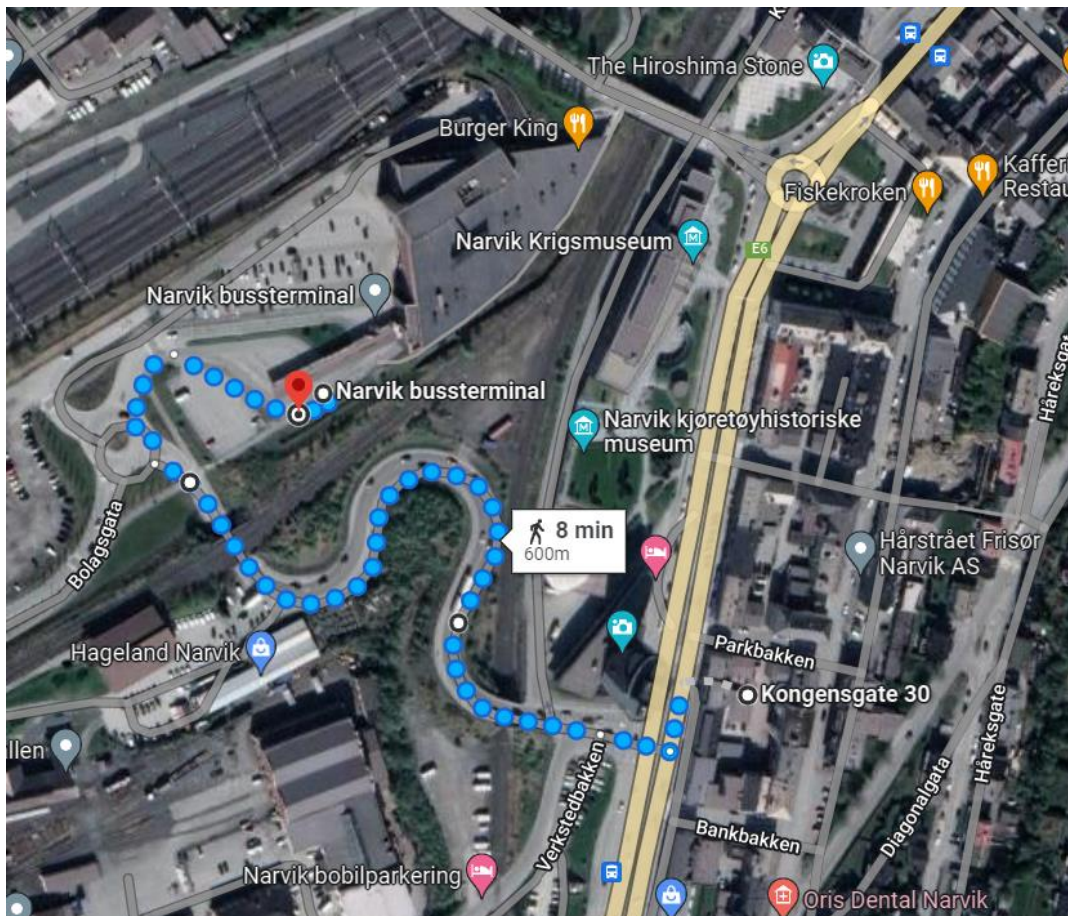
Figur 21: Politiregistrerte trafikkulykker i perioden 2017-2021 Kilde: Nasjonal vegdatabank.

5.12.6 Kollektivtrafikk

Følgende busslinjer har avgang fra Narvik sentrum; linje 100 (Ballangen-Kjøpsvik-Fauske-Bodø), 200 (Harstad), 300 (Svolvær-Leknes-Å i Lofoten), 400 (Beisfjord), samt 642 (Bjerkvik-Vassdalen-Herjangen). Nærmeste busstopp for sørgående linje (1, 100 og 400) ligger i Breibakken i en avstand av 100 meter fra planområdet.

For lokal linje 1 og 2, samt regional buss linje 200, 300 og 632 (Ankenes-Håkvik-Saltvikhøyden) kan busstoppet Rådhuset som ligger 350 meter, fra planområdet benyttes.

Selve bussterminalen ligger i avstand av ca. 600 meter.



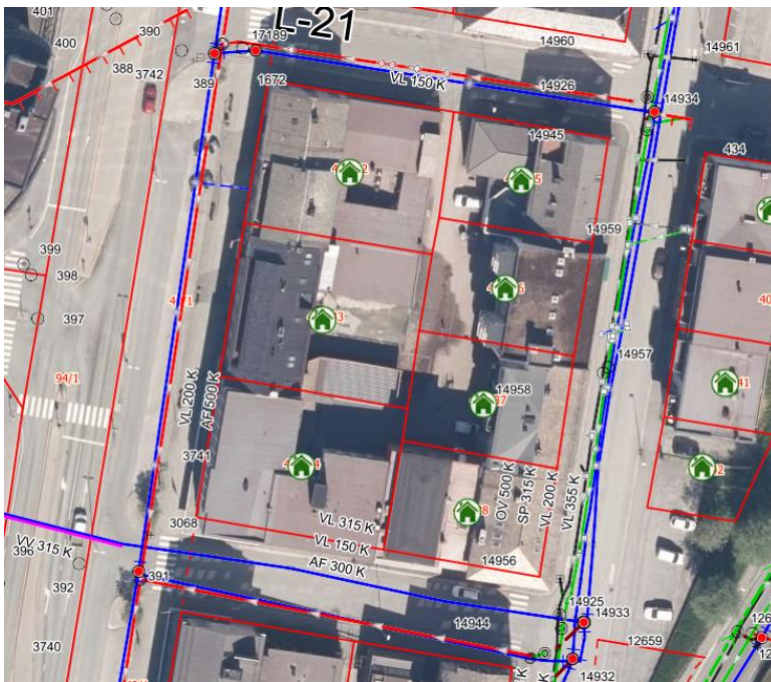
Figur 22: Vegbeskrivelse fra planområdet til bussterminal. Busstoppene Rådhuset og Breibakken markert med symbol for kollektivtrafikk. Kilde: Google Maps.

Avstand til Narvik togstasjon er ca. 1 km, og til Narvik Havn/cruisebåt terminal ca. 850 m.

Se for øvrig redegjørelse av dagens trafikksituasjon i rapport *Transportbehov og mobilitetsanalyse*, Sweco 2023. Rapporten ligger som vedlegg til planen.

5.13 Teknisk infrastruktur

Det er etablert kommunalt vann- og avløpsnett på alle sider av kvartalet. Ledningsnettet i Dronningens gate er separert, og har en egen overvannsledning.



Figur 23: Kommunalt VA-anlegg rundt kvartal 48, Kilde: Narvik Vann

I Kongens gate ligger følgende ledninger:

Vann – 200mm
 Avløpfelles – 500mm

I Bankbakken ligger følgende ledninger:

Forsyningsvann – 315 mm
 Vann – 150 mm
 Avløpfelles – 300 mm

I Dronningens gate ligger følgende ledninger:

Forsyningsvann 355 mm
 Vann 200 mm
 Spillvann 315 mm
 Overvann 500 mm

I henhold til avrenningskartet Figur 24 ledes overvannet ovenfor planområdet langs veinettet. Overvannet ledes utenom planområdet. I henhold til kartutsnittet er det fare for oppstuvning av overvann i bakgården mellom byggene. Overvannet som kan samles her, er overvann som samles lokalt i planområde. Overvannet samles på bakgrunn høybrekk mellom bakgård og veg (Parkbakken).

Overvann fra eksisterende bebyggelse ledes trolig til kommunal ledning da taknedløpene går ned i grunn.



Figur 24: Kartutsnitt som viser avrenningslinjer og nedslagsfelt i planområdet for eksisterende situasjon, planområdet er merket med sort omramming, Kilde: Scalgo Live.

5.14 Forurensning

5.14.1 Grunnforurensning

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

I forbindelse med grunnundersøkelser ble det i dybde ned til 5 meter inneholdt og luktet prøvene forurensning. Det er ikke bemerket/registrert forurensninger i de videre dybdene mellom henholdsvis 6 til 7 og 7,5 til 8,3 meter som antas å være originale silt-/leirmasser, mens massene i dybder fra terrengoverflaten og ned til 5 meter antas å være oppfylte masser. Etter at eksisterende bygg er revet vurderes det som nødvendig med prøvetaking og tilhørende analyser for å avdekke om det finnes forurensete masser.

5.14.2 Støy

Etttersom konseptet er endret og ikke legger til rette for støyfølsom bebyggelse (boliger), vurderes det ikke som relevant å redegjøre for støy i henhold til Retningslinjer for behandling av støy i arealplaner, T-1442/2021.

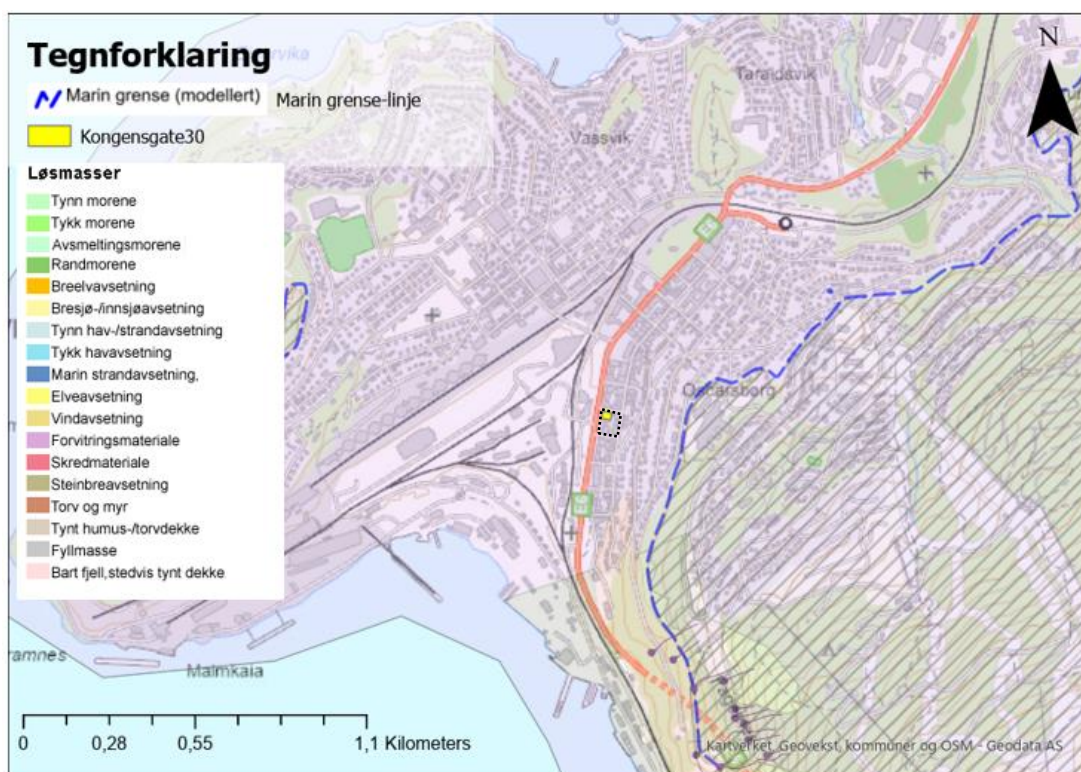
Eventuell samtidighet ved bygging i de to prosjektene i hhv. Kongens gate 30 og Kongens gate 26/Dronningens gate 27 er ikke avklart på reguleringstidspunktet, og det vurderes dermed som lite hensiktsmessig å redegjøre for støy i forbindelse med bygge- og anleggsarbeidene i planen. Det legges opp til at støy i forbindelse med bygge og anleggsarbeider redegjøres for i forbindelse med byggesaken.

5.14.3 Luftforurensning

Ettersom tiltaket ikke legger til rette for arealer for lek eller uteopphold etter endret konsept, er det ikke relevant å redegjøre for luftforurensning iht. Retningslinje for luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520.

5.15 Grunnforhold

Narvik sentrum består av et tynt lag med forvitningsmateriale fra glimmergneisen som er berggrunn i området. Store deler av planområdet og nærområdet består i dag av fyllmasse.



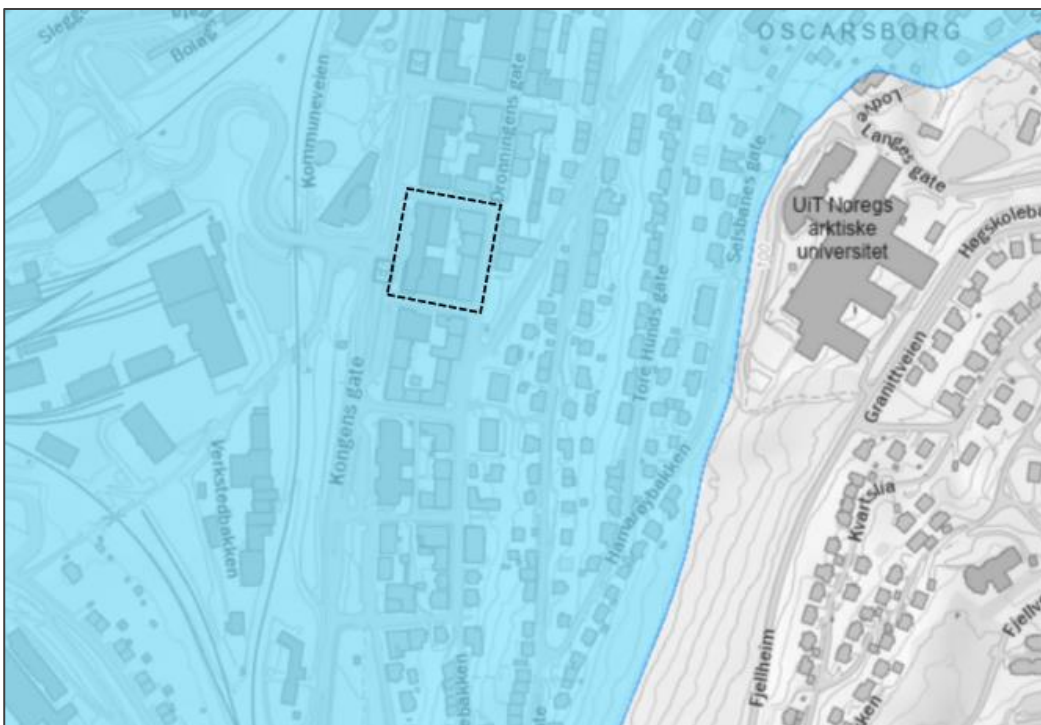
Figur 25: Løsmassekart. Planområdet markert med svart, stiplet linje. Kilde: NGU.

Narvik sentrum består stort sett av glimmergneis, med mindre innslag av granitt.



Figur 26: Berggrunns kart. Planområdet markert med svart, stiplet linje. Kilde: NGU

Planområdet ligger under marin grense.



Figur 27: Marin grense. Planområdet er vist med svart, stiplet linje. Kilde: NGU.

Sweco Norge AS

Prosjektnummer: 10232458

Dato: 06.06.23

Rev: 01

Dokumentreferanse P:\32813\10232458_Detaljregulering_Kongens_gate_30\000\06 Dokumenter\01 Plan\03 Planbeskrivelse

6. Beskrivelse av planforslaget

6.1 Planens hovedgrep

I opprinnelig konsept som ble varslet ved oppstart regulering var det ønskelig å legge til rette for etablering av kombinert bygg for næring/bolig i Kongens gate 30. Det var da lagt til grunn boliger i 5.-9.etasje med totalt inntil 30 boenheter og næring i 1.-3 etasje, totalt ca. 1860 m² BTA. Fjerde etasje var tenkt løst som en åpen etasje med høyde 5-6 meter til rette lagt lek og uteopphold.

I opprinnelig konsept for Kongens gate 26/Dronningens gate 27 var det ved varsel oppstart regulering lagt til grunn hotell med inntil 13 etasjer.



Figur 28: Illustrasjon av konsept som varslet ved planstart. Kilde: Partgroup og Sweco.

I forbindelse med varsel om oppstart ble det mottatt en merknader fra naboer vedrørende byggehøyde, innsyn fra boliger i Kongens gate 30, mulig støy fra leke- og oppholdsareal mm.

Kulturminnemyndighetene oppfordret til å holde ny bebyggelse på maksimalt seks etasjer i henhold til kommuneplanens arealdel.

Konsekvensutredning for Barn og unge viser at kommunens krav til strøkslekeplass ikke vil være mulig å overholde, og at arealer for lek vil kunne være utsatt for støy og luftforurensning. Miljørettet helsevern gav merknad om at arealer for lek ville kunne bli særskilt vindutsatt.

Konsekvensutredning for Landskap, arkitektonisk og estetisk utforming, utrykk og kvalitet, samt kulturminner viser at konsekvensene for landskapsrom og kulturlandskap vil være mindre ved lavere byggehøyde.

Med bakgrunn i over nevnte har tiltakshaver valgt å justere konseptet både for Kongens gate 30 og Kongens gate 26/Dronningens gate 27. Byggehøyde for Kongens gate 30 er redusert fra ni etasjer til seks etasjer, hvorav de to øverste er tilbaketrunkne etasjer. Bygget tilrettelegges utelukkende for forretning/kontor. Det vil dermed ikke være nødvendig å etablere en åpen fjerde etasje eller takterrasse.

For hotellet er konseptet justert til maksimalt 11 etasjer, hvor 4.-11. etasje er trukket inn mot Kongens gate for tilpasning til kulturmiljø, og mot nord for å slippe mere sol og lys inn i bakgård.



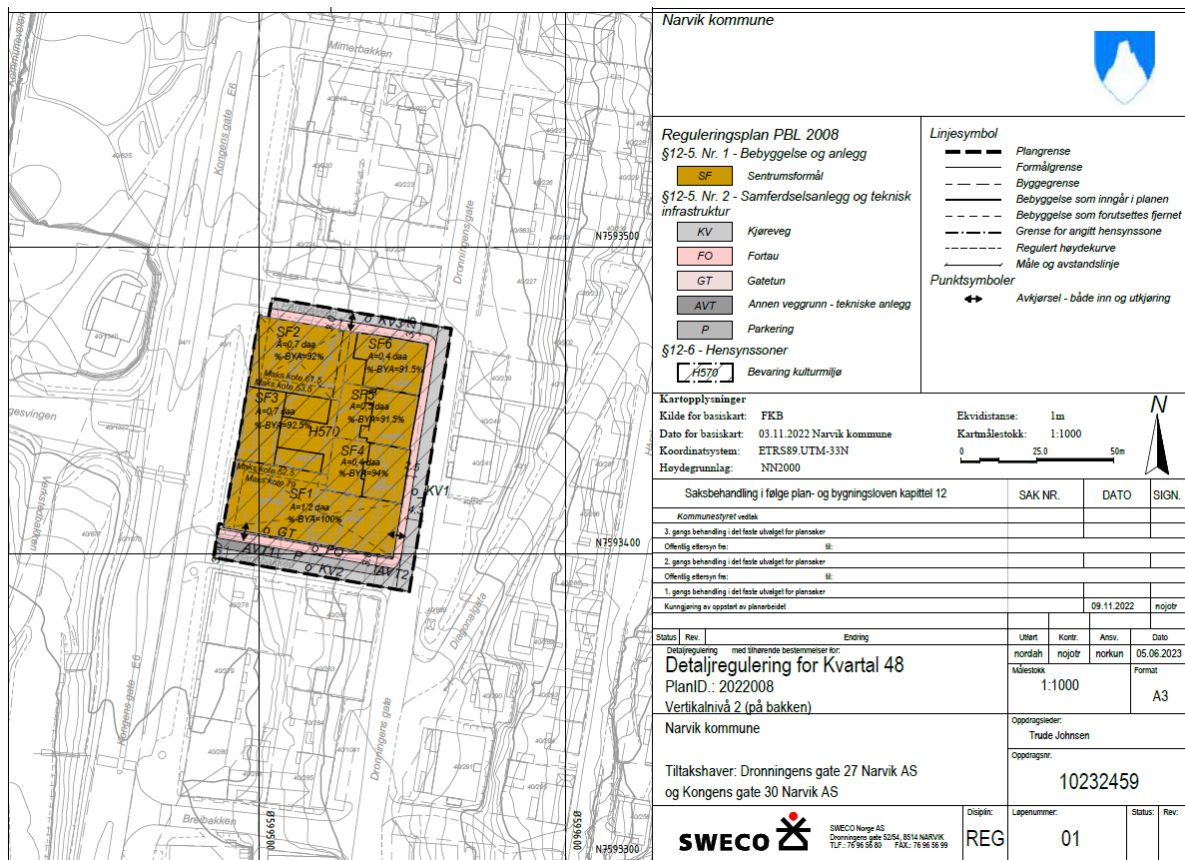
Figur 29: Illustrasjon av mulig ny bebyggelse i henhold til justert konsept, retning sørøst. Kilde: Partgroup og Sweco.

6.1.1 Oppsummering justering av konsept

Konseptet som legges til grunn for reguleringsplanen er justert på følgende punkter etter varsel om oppstart regulering:

- Etasjeantallet for Kongens gate 30 er tatt ned fra 9 til 6 etasjer (4 pluss 2 tilbaketrukne)
- Det legges ikke til rette for boliger i Kongens gate 30 eller arealer for lek og uteopphold.
- Maksimalt etasjeantall for Kongens gate 26/Dronningens gate 27 er redusert fra 13 til 11.
- Det legges opp til sprang i fasade for hotellet mot Kongens gate og mot nord (Kongens gate 28/bakgård).
- Intrukket 5. og 6. etasje i Kongens gate 30.

Både reduisering av høyde, endring av Kongens gate 30 fra 9 etasjer med åpen 4. etasje til 4 ordinære etasjer pluss to tilbaketrukne, samt sprangene i hotellbygget bidrar til tilpasning til kulturmiljøet



Figur 30: Plankart datert 05.06.2023.

Plangrense er justert i forhold til varslet plangrense, og omfatter ikke Kongens gate/E6 som opprinnelig varslet. Dette med bakgrunn at planen ikke legger til rette for endringer i gjeldende reguleringsplan i E6 Kongens gate langs Kongens gate. Innkjøring til parkeringskjeller var planlagt i front mot Kongens gate. For å unngå konflikt med dagens parkeringsplasser i Kongens gate og gående ble innkjøring etter dialog med vegmyndighet flyttet til tverrgaten/Bankbakken.

6.2 Reguleringsformål/ arealregnskap

Kongens gate 26/Dronningens gate 27 (SF1) er avsatt til hotellvirksomhet med tilhørende funksjoner. Med tilhørende funksjoner menes for eksempel velvære, restaurant, bevertning, konferanse, produktsalg o.l.

Kongens gate 30 (SF2) er avsatt til næring og forretning.

Øvrige eiendommer i kvartalet (SF3-SF6) er avsatt til sentrumsformål herunder forretning, næring, bolig eller tilsvarende.

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

Reguleringsformål	Størrelse (m2)	Kommentar
Bebyggelse og anlegg		
Sentrumsformål	3919	SF 1-6
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
Kjørveg	777	KV 1-3
Fortau	527	FO
Gatetun	35.8	GT
Annen veggrunn – tekniske anlegg	63	AVT 1-2
Parkering	96	P
Hensynssoner		
Bevaring kulturmiljø	5430	H570

6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Byggegrense følger formålsgrensen for SF1. For SF2 er byggegrensen lagt slik at økonomigata ivaretas. For eksisterende bebyggelse i SF3, SF4, SF5 og SF6 følge byggegrense fasadelivet til eksisterende bebyggelse.

Plankartet legger følgende føringer for utforming av bygg gjennom fastsatte kotehøyder, sprang og inntrukne etasjer.

Det tillates etablert terrasse over plan 4 i tilknytning til inntrukket 5. etasje i Kongens gate 30 (SF2). Planen legger også til rette for etablering av inntrukket takterrasse for hotellet (SF1). Terrassen er ment å tilby gjester mulighet til å nyte utsikten og landskapet, se nordlyset osv., og det skal ikke etableres bar/permanent servering på taket.

Planens bestemmelser åpner opp for at det tillates etablert grønne tak og solceller på tak. Mulig etablering avklares i forbindelse med prosjektering av tiltaket.

6.3.1 Byggehøyder

Maksimum gesimshøyde er satt til kote +79 for SF1 (sprang mot Kongens gate og mot nord kote + 52,5), og kote + 61,5 for SF2 (sprang for inntrukket etasje kote +53,5).

For SF1 og SF2 tillates etablert trapperom, teknisk bygg o.l. over angitt byggehøyde. Øvrig bebyggelse i SF3, SF4, SF5 og SF6 reguleres iht. dagens byggehøyde.

6.3.2 Grad av utnytting

Følgende utnyttelsesgrad er satt:

Byggeformål	Utnyttelsesgrad (BYA)
SF1	100%
SF2	92%
SF3	92,5%
SF4	94%
SF5	91,5%
SF6	91,5%

Parkering i bakgård er medregnet ved beregning av BYA for SF3-SF6. Videreføring av økonomigata i bredde ca. 4,5 meter er hensyntatt ved beregning av BYA.

6.4 Trafikkløsning

Det legges til rette for innkjøring til parkeringskjellere/parkeringsetasjer fra hhv. Bankbakken og Dronningens gate for SF1.

I foreliggende konsept vil det kunne legges til rette for ca. 7 parkeringsplasser i carportløsning med innkjøring fra bakgård for SF2.

Det anbefales ikke noen konkrete trafikksikkerhetstiltak i planen. Generelt er det viktig at avkjørsler og rampe til parkeringskjeller for SF1 utformes i henhold til krav gitt i Statens vegvesens håndbøker og veiledere. Sidegatene på nordsiden og sørsiden av planområdet har stigning som gjør at god drift på vinterstid er viktig, spesielt dersom varelevering tilrettelegges her.

Dagens kvalitet på fortauene langs planområdet er varierende. Planen legger opp til at fortau som eventuelt må reetableres i forbindelse med bygge- og anleggsarbeidene skal opparbeides iht. kommunale krav. Forholdet er fulgt opp i planens bestemmelser.

6.4.1 Varelevering

Hotellet foreslås i foreliggende konsept med varelevering fra Dronningens gate. Varelevering til eventuelle forretninger i Kongens gate 30 vil videreføres slik det er i dag med mulighet fra Parkbakken, Kongens gate eller økonomigate. Det legges opp til at hovedleveranse vil skje fra Parkbakken da byggets infrastruktur som felles trappegang og heis er vurdert lagt til hjørnet Parkbakken – Økonomigaten.

I gjeldene reguleringsplan for E6 Kongens gate er varelevering for forretninger og næring i Kongens gate lagt til fortau i Kongens gate.

Det vil redegjøres for varelevering i forbindelse med byggesak når arealbruken er endelig avklart.

6.4.2 Tur-/turistbuss og taxi

Det er avsatt areal til tur-/turistbuss i Bankbakken, P (privat).



Figur 31: Utsnitt fra plankart som viser areal for av- og påstigning turistbuss.

Dette er en løsning som kan komme til utførelse etter realisering av reguleringsplan for E6 Kongens gate, ettersom en buss i dagens situasjon ikke vil kunne svinge via dagens parkeringsareal i Kongens gate. Før realisering av reguleringsplan i Kongens gate må eksisterende busstopp i Kongens gate/Breibakken benyttes. Det er trafikksikker atkomst i form av lysregulert kryss fra eksisterende busstopp til hotellet.

Det er regulert inn ytterligere busstopp i Kongens gate gjeldende regulering for Kongens gate.

Det kan etter avtale med vegeier gjøres mindre tiltak/tilpasninger i parkeringsarealet langs Kongens gate, slik at buss kan kjøre fra Breibakken og ut på E6 også i en midlertidig fase. Buss vil også kunne kjøre inn på parkeringsarealet langs Kongens gate ved Breibakken med mulig av- og påstigning i front av hotellet. Eventuelle tiltak gjennomføres utenom planprosessen i samråd med Statens Vegvesen og Vei og park.

6.4.3 Parkering

SF1 - Kongens gate 26/Dronningens gate 27

Det er ingen krav til parkering for hotell. I foreliggende konsept er det lagt til grunn 31 parkeringsplasser fordelt på to parkeringsetasjer, én i underetasje/kjeller med atkomst fra Bankbakken og én i del av 2. etasje med atkomst fra Dronningens gate.

SF2 - Kongens gate 30

Parkeringskravet for handel er 0,8 plasser pr. 100 m² BRA. Ettersom det kun vil være mulig å løse 7 plasser i integrert carport i bakre del av plan 2 med atkomst fra økonomigate, vil planen legge til rette for et avvik i forhold til kommuneplanens bestemmelser. Planen legger til rette for parkeringsplasser innenfor planområdet, noe som ikke finnes i dagens situasjon.

Det er også avklart med Narvikgården at det vil kunne kjøpes årskort i Parkhallen, slik at noe av parkeringsbehovet kan løses der. Forholdet vedrørende parkeringskort dokumenteres eventuelt i forbindelse med byggesaken, og er ikke relevant å følge opp med bestemmelser i planen.

6.4.4 Sykkel- og sykkelparkering

I henhold til krav i kommuneplanens arealdel utløser tiltaket i Kongens gate 30 et krav om totalt 66 sykkelparkingsplasser. I og med at sentrumsbebyggelse har 100 % utnyttelse er det krevende å få plass til

så mange sykkelplasser. Ut fra forventet reisemiddelfordeling bør det tilrettelegges for cirka 30 sykkelparkeringsplasser (64 sykkelturner til/fra planområdet daglig).

Anbefalt antall sykkelparkeringsplasser ut fra beregnet tur produksjon er lavere enn minimum antall gitt i bestemmelser til KPA for Narvik. Det anbefales at det legges opp til mellom 30 og 33 plasser med adkomst fra gatene rundt kvartalet. Disse bør være lett tilgjengelig for de ulike brukerne.

Det er ingen krav til sykkelplasser for hotellvirksomhet. Ettersom det legges opp til et noe lavere antall sykkelplasser for Kongens gate 30 enn kravet i KDP, er det nedfelt bestemmelse om at det også skal etableres sykkelplasser for hotellet.

Det er nedfelt bestemmelse om etablering av sykkelplasser. Det er også nedfelt bestemmelse om at sykkelparkering tillates etablert i areal avsatt til gatetun (GT). For Kongens gate 30 kan det etableres sykkelparkering i tilknytning til parkeringsareal på plan 2 med direkte atkomst fra økonomigate. For hotellet kan det etableres sykkelparkering i en eller begge parkeringskjellerne.

Regulert sykkelvei langsmed Bankbakken erstattes med fortau som følge av planen. Bankbakken er i reguleringsplan for E6 Narviktunellen og Kongens gate regulert til enveiskjørt gate, og i planforslaget legges det opp til at syklende benytter vegbanen i framtidig løsning.

6.5 Teknisk infrastruktur

6.5.1 Forbruksvann

Beregning av vannforbruk for næringsbygget:

Forretning:

Anslår 15 ansatte i forretningsetasjene

Q-midlere = 80 l/ansatt*døgn

Anslår normal arbeidsdag 8 timer

Maksimal timefaktor settes til 6,0 og døgnfaktor settes til 2,0.

Kontorer:

Beregner 25 kvm per kontoransatt

2100/25 = 84 ansatte

Anslår 84 ansatte i kontoretasjene

Q-midlere = 80 l/ansatt*døgn

Anslår normal arbeidsdag 8 timer

Maksimal timefaktor settes til 4,8 og døgnfaktor settes til 2,0.

Maksimal vannmengde som blir den dimensjonerende for næringsbygget:

$$Q_{dim ny} = \frac{(84 * 80 * 3 * 4,8 * 2,0) + (15 * 80 * 3 * 6,0 * 2,0)}{24t * 60min * 60sek} = 2,74 l/s$$

Beregning av vannforbruk for hotellet:

8 etasjer med hotellrom. 29 hotellrom per etasje.

I henhold til VA-/miljøblad 115 settes vannforbruket per hotellgjest til 275 l/gjest*døgn (gjennomsnittlig vannforbruk gjennom året).

Q-midlere = 500 l/pe*døgn

Maksimal timefaktor settes til 2,8 og døgnfaktor settes til 2,0.

Maksimal vannmengde som blir den dimensjonerende for hotellet:

$$Q_{\text{dim ny}} = \frac{54 \text{ gjester pr etasje} * 8 \text{ etasjer} * 500l * 2,8 * 2,0}{24t * 60\text{min} * 60\text{sek}} = 14 \text{ l/s}$$

Forandring i vannforbruk etter utbygging:

Næringsbygg / Kongens gate 30:

$$Q_{\text{økning}} = 2,74 \text{ l/s (Etter utbygging)} - 0,733 \text{ l/s (Tidligere)} = 2,007 \text{ l/s}$$

Hotell / Kongens gate 26, Dronningens gate 27:

$$Q_{\text{økning}} = 14 \text{ l/s (Etter utbygging)} - 4,553 \text{ l/s (Tidligere)} = 9,447 \text{ l/s}$$

Vannforsyningen til de aktuelle byggene i planområdet kan tilkobles kommunalt nett i Kongens gate.

6.5.2 Sanitært avløpsvann

Utbyggingen består av to separate bygg. Næringsbygg i Kongens gate 30 og hotell i Kongens gate 26/Dronningens gate 27. Avløpet fra byggene ledes til kommunalt avløpsnett gjennom to separate tilkoblinger i henhold til figur 3 i VAO plan.

Spillvannsmengden er tilnærmet lik vannforbruket i begge byggene. Avstanden mellom byggene og kommunal avløpsledning er liten (ca. 10 meter), og eventuell innlekking til avløpsledningen tas derfor ikke med.

Avløp fra Kongens gate 30 er beregnet til 2,74 l/s. Utbyggingen vil føre til en økning av spillvannsmengdene på 2,007 l/s.

Avløp fra Kongens gate 26, Dronningens gate 27 er beregnet til 14 l/s. Utbyggingen vil føre til en økning av spillvannsmengdene på 9,447 l/s.

6.5.3 Overvann

I henhold til avrenningskartet i Figur 24 i VAO plan ledes overvannet ovenfor planområdet langs veinettet rundt planområdet. Utbyggingen vil ikke føre til en forandring av denne situasjonen. I henhold til Figur 24 er det fare for oppstuvning av overvann i bakgården mellom byggene. Utbyggingen vil ikke påvirke denne situasjonen. Det må vurderes i detaljfasen om det skal gjøres tiltak i form av endring av fall eller etablering av sluk slik at overvannet ledes bort. Overvannet som kan samles her, er overvann som samles lokalt i planområde. Overvannet samles på bakgrunn høybrekk mellom bakgård og veg (Parkbakken).

Andelen tette takflater vil være lik før og etter utbygging. Utbyggingen vil dermed ikke føre til økning av overvannsmengden utenom klimafaktoren som er med i beregning av ny overvannssituasjon.

Beregnet overvann er gjort i henhold til VA-norm for Narvik kommune. Følgende parameter er lagt til grunn: IVF-kurve 84710 Narvik – Stasjonsveien (periode 1983-1997), 20-års gjentaksintervall, klimafaktor 20%.

Beregnet avrenning fra hele planområdet før og etter utbygging er 66,20 l/s. Tas klimafaktor på 20 % med i beregningene til ny situasjon er avrenningen 79,44 l/s etter utbygging. Overvannet ledes ut av planområdet gjennom Dronningens gate og Kongens gate. I dagens situasjon ledes nesten alt overvann fra de aktuelle byggene (næringsbygget og hotellet) til Kongens gate. En liten andel overvann fra taket til Dronningens gate 27 ledes trolig til Dronningens gate.

I ny situasjon er det ønskelig å lede mest mulig av overvannet til ledningsnettet i Dronningens gate da det er etablert et separatsystem for overvann i gaten.

Næringsbygget i Kongens gate 30 ligger lavere enn Dronningens gate og bygget vil ikke få tilknytning til Dronningens gate. Dersom overvannet skal ledes til Dronningens gate må det etableres pumpe for

overvannet. En slik løsning vil være svært fordyrende i forhold til å lede overvannet direkte til Kongens gate. Overvannet ledes til Kongens gate, men det klargjøres for fremtidig separering av ledningsnett ved at avløpet og overvannet separeres fra bygget før det samles og ledes inn på avløpsfelles ledning i Kongens gate. Overvannsmengdene fra Kongens gate 30 er beregnet til 7,72 l/s (med klimafaktor på 20%).

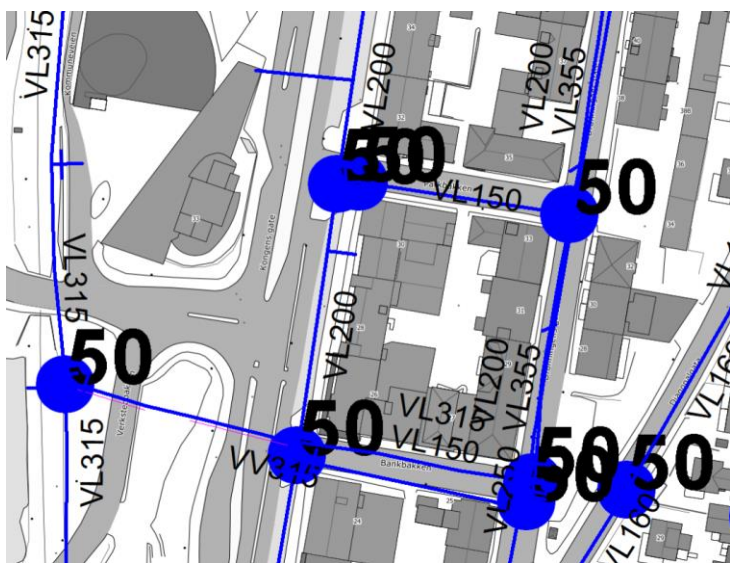
Hotellet vil strekke seg fra Kongens gate til Dronningens gate. Dette gjør det mulig å lede overvannet fra takarealene til Dronningens gate. Ved å lede overvannet til Dronningens gate vil det medføre en forbedring av dagens situasjon i Kongens gate. Overvannsmengdene fra Kongens gate 26, Dronningens gate 27 er beregnet til 14.78 l/s (med klimafaktor på 20%).

Det må i detaljfasen vurderes om det må etableres en grunnvannspumpe i forbindelse med utbyggingen. Dersom det monteres grunnvannspumpe, bør denne tilkobles kommunalt overvannsnett i Dronningens gate.

6.5.4 Brannvann

Planlagt utbygging vil bestå av en blanding av hotell og næring. Det stilles dermed krav til slokkevannskapasitet på 50 l/s. Slokkevannsmengden er høyere enn forsyningsvannsmengden, og blir dermed den dimensjonerende vannmengden.

Byggene vil trolig utløse krav om sprinkleranlegg. Vann til sprinkler for næringsbygget bør hentes fra vannkum nærmest næringsbygget vist i figur 3 i VAO plan og figur 33. Vann til sprinkler for hotellet bør hentes fra vannkum nærmest hotellet vist i figur 3 i VAO plan og figur 33.



Figur 32: Brannvannskart som viser brannvannsdekningen rundt planområdet. Kilde: Narvik Vann

I henhold til kartutsnittet over er det tilgjengelig slokkevannskapasitet på 50 l/s rundt hele planområdet.

6.5.5 Flomveier

Tiltaket omfatter riving av eksisterende bygg, samt etablering av nye bygg med lik grunnflate. Overvannssituasjonen rundt byggene vil dermed være lik dagens situasjon også etter utbyggingen. På bakgrunn av dette vil flomveiene som er etablert i dag være gjeldende. Ved eventuell flom vil overvannet følge veinettet som vist i figur 2 i VAO plan.

6.5.6 Kraft

Det er avklart med Hålogaland Kraft at det legges til rette for trafo i kjelleretasjer. Endelig løsning og plassering dokumenteres i byggesaken.

Det er videre avklart med Hålogaland Kraft at det er dekning for foreløpig estimert effektbehov.

6.6 Renovasjon

Det er ikke avsatt egne arealer til renovasjon i planen, men nedfelt bestemmelse om at dyoppsamling tillates etablert i bakgård. Alternativ videreføres dagens løsning med renovasjonsdunker i bakgård for Kongens gate 30, med atkomst for renovasjonsbil fra Parkbakken.

For hotellet er det i foreliggende konsept lagt opp til avfallsrom i kjeller etasje eller plan 3. Avfallsdunker vil kunne rulles ut på fortau i Dronningens gate på tømmedager enten direkte eller via heis.

Forholdet avklares med renovasjonsselskap og dokumenteres i byggesaken.

6.7 Universell utforming

Hovedmålet med universell utforming er å oppnå likestilling og deltagelse ved å fjerne eksisterende hindringer og unngå at nye blir etablert. Universell utforming er utforming av omgivelsene på en slik måte at de kan brukes av alle, i så stor utstrekning som mulig. 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.

Både inngangsparti for Kongens gate 30 og Kongens gate 26/Dronningens gate 27 er tiltaksområdet flatt mot øst, og møter fortau i Kongens gate på samme nivå.

Universell. ivaretas i detaljprosjekteringen.

Detaljer knyttet til universell utforming, belysning, ledelinjer, utforming av inngangsparti, inngangsdør, funksjoner som døråpnere, tilpasning av heis mm. ivaretas og beskrives nærmere i detaljprosjekteringen og dokumenteres i byggesaken.

Det vurderes ikke som relevant å gjøre tiltak/tilpasninger i planen vedrørende universell utforming.

6.8 Rekkefølgekrav og gjennomføring

5. Rekkefølgebestemmelser

5.1 Før rammetillatelse /ett-trinnstillatelse

- a) Søknad om rammetillatelse/ett-trinnstillatelse for ny bebyggelse skal vedlegges situasjonsplan i målestokk 1:200, eller annen hensiktsmessig målestokk. Situasjonsplanen skal vise:
 - bebyggelsens plassering
 - adkomst
 - sykkelparkering
 - parkering
 - renovasjon
- b) Søknad om rammetillatelse/ett-trinns tillatelse for ny bebyggelse skal vedlegges godkjent situasjonsplan for vann- og avløpstekniske anlegg, samt redegjørelse for håndtering av overvann/avrenning. Planen skal godkjennes av rette myndighet.
- c) I forbindelse med rammesøknad skal det i beskrivelsen av tiltaket redegjøres særskilt for bebyggelsens arkitektur, herunder bebyggelsens form, fasadenes utforming og valg av fasademateriale, fargesetting og lysbruk.
- d) Før rammetillatelse/ett-trinnstillatelse kan gis skal plassering av renovasjonsanlegg avklares med renovasjonselskapet.

5.2 Før igangsettingstillatelse

- a) Før igangsettingstillatelse kan gis skal detaljplan for beskyttelse av omgivelsene 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.
- b) Før igangsettingstillatelse kan gis skal det gjennomføres miljøtekniske grunnundersøkelse i tråd med bestemmelsene kapittel 2 i forurensningsforskriften med tilhørende veiledning fra Miljødirektoratet, etter at eksisterende bebyggelse er revet. Eventuell tiltaksplanen skal være godkjent av forurensningsmyndighetene før tiltak kan iverksettes, og skal vedlegges søknad om igangsettingstillatelse.
- c) Bebyggelses som rives skal dokumenteres, som historisk dokumentasjon for ettertiden.

5.3 Før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

- a) Før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse kan gis skal parkering og sykkelparkering være opparbeidet.
- b) Før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse kan gis for SF1 og SF2 skal sammenhengende fortau være opparbeidet henholdsvis langs SF1 og SF2.

7. Virkning av planforslaget

7.1 Overordnede planer

Reguleringsplanen utfordrer overordnet planverk (KPA) på følgende områder:

- Antall parkeringsplasser innenfor planområdet; planen åpner opp for et mindre antall parkeringsplasser i SF2 (Kongens gate 30) i forhold til krav angitt i KPA.
- Tillatt byggehøyde for SF1 (Kongens gate 26/Dronningens gate 27); Kommuneplanens areadel angir at ny bebyggelse i hovedsak kan føres opp på fire etasjer pluss 1 til 2 tilbaketrunkne etasjer.
- Antall sykkelplasser; planen åpner opp for at det kan etableres et mindre antall sykkelplasser enn iht. krav i KPA.
- Kommuneplanens bestemmelser for Hensynssone H570 Bevaring kulturmiljø.

7.2 Sol- og skyggeforhold

Tiltaket i Kongens gate 30 vil skyggelegge eksisterende bebyggelse mot nord (langs Parkbakken) om formiddagen og midt på dagen, samt bakenforliggende bebyggelse i Kvartal 48. Det vil variere hvilke og hvor mye av byggene som skyggelegges i tidsperioden. Høyde på tiltaket i Kongens gate 30 er i henhold til tillatt høyde i kommuneplanens arealdel, og illustrert skyggelegging må således kunne påregnes.

Tiltaket i Kongens gate 26/Dronningens gate 27 (hotellet) påvirker i hovedsak eksisterende bebyggelse i Kvartal 48 i tidsrommet 12-18. Merk at det varierer hvilke bygg som skyggelegges og hvor mye av byggene som skyggelegges. Vær også oppmerksom at en utbygging i henhold til kommuneplanens arealdel vil skyggelegge i større grad enn i dagens situasjon ettersom dagens Enter Hotell kun er 4 etasjer. Ved sen ettermiddag og kveld påvirkes bakenforliggende bebyggelse mot sørøst (Dronningens gate og Håreks gate). Kl. 22:00 er det fem bygg som påvirkes, og som ikke er skyggelagt i dagens situasjon. Noen av disse boligene skyggelegges ca. en halv time tidligere enn i dagens situasjon, mens andre skyggelegges ca. 1,5 time lengre om kvelden i forhold til dagens situasjon.

Forskjellen mellom en utbygging av hotellet på 6 etasjer i henhold til kommuneplanens arealdel, og utbyggingsalternativet på 11 etasjer er vist for tidsrommet kl. 12-18 den 21. juni, og vurderes å være liten både for bakgård og bakenforliggende bebyggelse. Etter klokken 18 beveger skyggen seg ut av bakgården og mot sørøst. En endring i etasjeantall fra 6 til 11 har dermed ikke noe å si for bakgården etter kl. 18.

Det er for øvrig redegjort for sol/skyggeforhold i eget notat som ligger som vedlegg til planen.

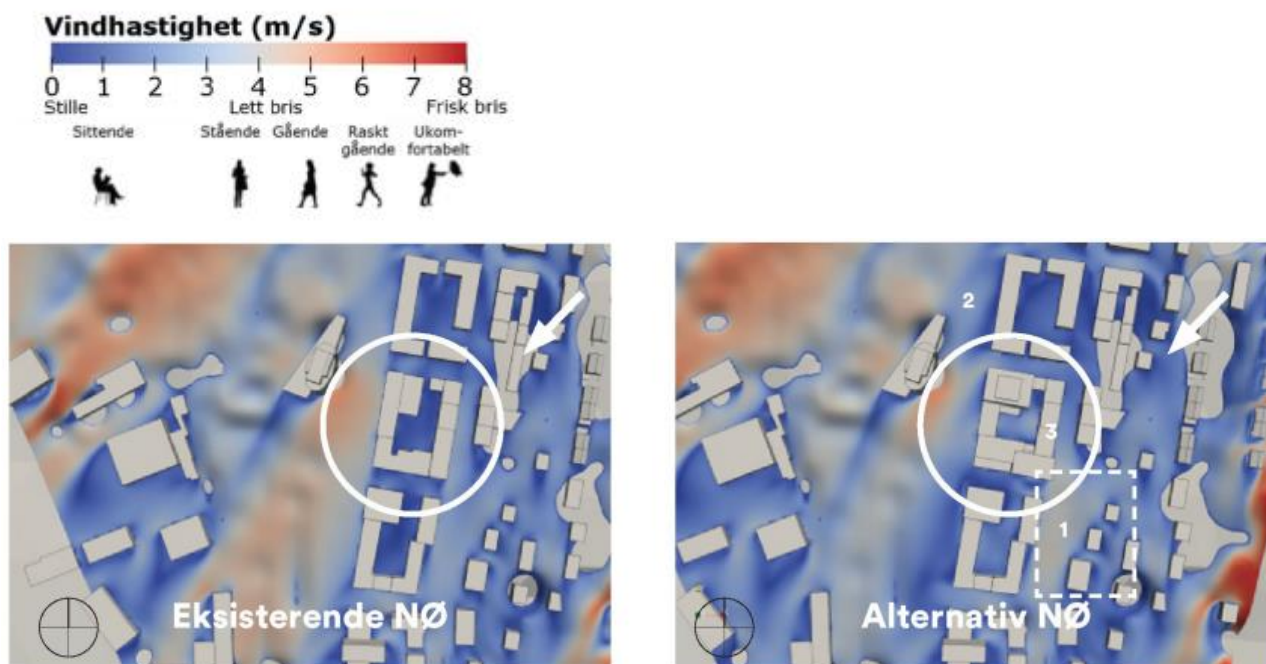
7.3 Vindkomfort

Narvik kommune har ikke bedt om at det gjennomføres vindsimuleringer i forbindelse med planarbeidet.

I rapport *Strategi for høyhus i Narvik* utarbeidet av Henning Larsen, 2022 er det utført vindsimuleringer som følge av en tenkt utbygging i Dronningens gate 27. Rapporten konkluderer med at man ved en nordøstlig vindretning ser en økning av vindhastighet i Dronningens gate langs veien utenfor Dronningens gate 25. Det er ikke angitt hvor mye økningen utgjør, men ut fra angitt skala ser det ut til ikke å overstige lett bris etter utbygging. Man ser også en reduksjon i vind langs fasaden til Konges gate 30 og sørover langs E6. Ved

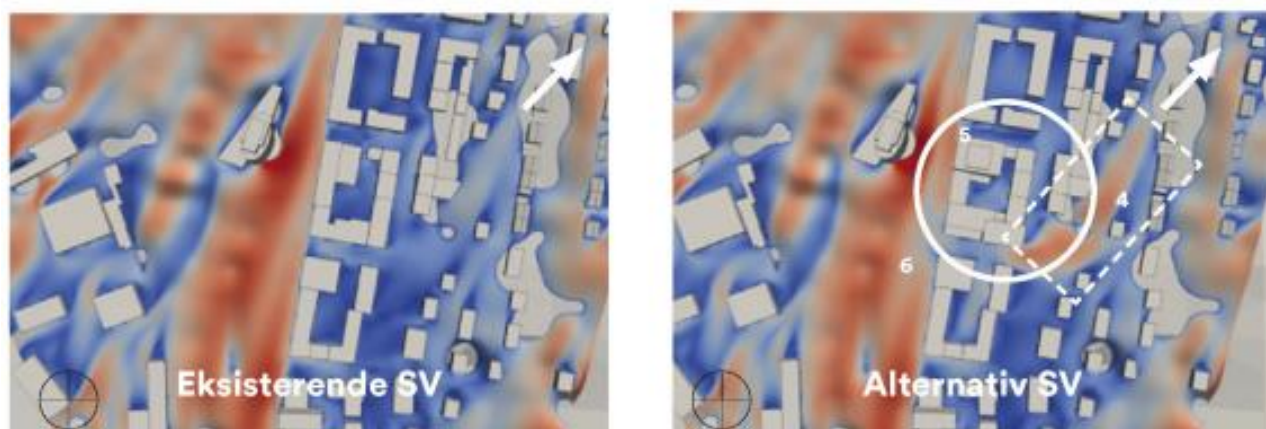
nordøstlig vindretning ser man en økning i vindhastighet i indre bakgård i Dronningens gate 27. Heller ikke her er det angitt i rapporten hvor stor økningen i bakgården er, men ut fra angitt skala ser den ikke ut til å overstige lett bris etter utbyggingen.

Det er ikke angitt i rapporten hvilken byggehøyde som er benyttet i simuleringene ved tenkt utbygging av Dronningens gate 27. I øvrige deler av rapporten er det benyttet en tenkt byggehøyde på 10 og 16 etasjer.



Figur 33: Før- og ettersituasjon ved nordøstlig vindretning. Kilde: Henning Larsen, 2022.

Ved sørvestlig vindretning vil det være en økning i vindhastighet som sendes oppover Diagonalgata. Det vil også være en økning i vindhastighet i indre bakgård i Dronningens gate 27. Det er ikke angitt hvor mye økningen utgjør i bakgården, men ut fra angitt skala ser den ut til ikke å overstige lett bris etter utbygging. Ved sørvestlig vindretning angir simuleringene noe økning i vindhastighet i Breibakken.



Figur 34: Før- og ettersituasjon ved sørvestlig vindretning. Kilde: Henning Larsen, 2022.

I rapporten er det angitt at når vindhastigheten øker og kommer over i det røde ukomfortable området på skalaen i henhold til figuren over, bør det vurderes avbøtende tiltak. I og med at simuleringene viser at vindhastighet ikke ved noen vindretninger overstiger ukomfortabel styrke, vurderes det ikke som nødvendig med bygningsmessige tiltak.

7.4 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.

7.5 Trafikk

Planforslaget er forventet å produsere cirka ÅDT 820, som tilsvarer cirka 80-100 biler i makstimen.

For adkomst til hotellets parkeringsetasjer fra hhv. Bankbakken og Dronningens gate vil det være naturlig å kjøre inn via Breibakken og Dronningens gate for kjørende fra sør. For kjørende fra nord langs E6 vil det være naturlig å benytte Mimerbakken og Dronningens gate som illustrert i Figur 35. Fra planområdet kan man i dagens situasjon kjøre ut på E6 via parkeringsareal Kongens gate. I henhold til gjeldende regulering vil man i framtidig situasjon kunne kjøre direkte ut på E6/Kongens gate.

Dersom man kommer fra Kongens gate 30 kan man både i dagens, og framtidig situasjon i henhold til gjeldende regulering, kunne kjøre direkte inn på E6/Kongens gate fra Parkbakken.



Figur 35: Adkomst til framsiden planområdet fra E6 Kongens gate. Planområdet markert med rødt Kilde: Google Maps, revidert av Sweco.

Trafikken fra planområdet viker for trafikken langs Kongens gate, og vil dermed påvirke avviklingen i Kongens gate i liten grad. Det kan i rushtid danne seg noe kø i sidegatene.

Venstresvingende biler til planområdet har eget venstresvingefelt til Mimerbakken slik at det ikke er forventet at denne strømmen vil påvirke avviklingen i Kongens gate i særlig grad. Venstresvingefeltet er langt (cirka 60 meter) og har dermed god kapasitet.

Trafikk knyttet til planområdet vil bidra til økt trafikk langs Kongens gate som i dag har noe forsinkelse i rushtid. Et enkelt anslag, med utgangspunkt i samme turproduksjonsfaktorer og transportmiddelfordeling som benyttet i rapporten, viser at dagens planområde produserer cirka ÅDT 500 (gitt at hotellet er i drift). Det forventes dermed en netto økning i biltrafikk på rundt ÅDT 320. Årsaken til at differansen mellom dagens og fremtidig trafikk ikke er større er som følge av at bilandelen til/fra hotell er relativt lav. Det påpekes at det er stor usikkerhet i beregningen.

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

7.5.1 Trafikksikkerhet

Det anbefales ikke noen konkrete trafikksikkerhetstiltak i planen. Generelt er det viktig at avkjørsler og ramper til parkeringskjellere utformes i henhold til krav gitt i Statens vegvesens håndbøker og veiledere. Sidegatene på nordsiden og sørsiden av planområdet har stigning som gjør at god drift på vinterstid er viktig, spesielt dersom varelevering tilrettelegges her.

7.6 Grunnforhold

Det er gjennomført grunnundersøkelse i forbindelse med planarbeidet. Følgende er utført:

- 8 totalsonderinger (5+3)
- 3 trykksonderinger (CPTu) (1+2)
- 1 uforstyrret/representativ prøveserie

Iht. datarapport ble det registrert løsmasser som består av noe vekslende og lagdelte masser i hovedsak bestående av sand, silt og leire. Fra terrengoverflate og ned til mellom ca. 2 og 5 meter er det registrert fastere masser som sannsynligvis er delvis oppfylte masser. Videre nedover er det antatt original silt og leirmasser. Prøveserien i hull IN14P viser at leirmassene i dybde mellom 7,5 og 8,3 meter tolkes som sprøbruddsmateriale men ikke kvikkleire. Også flere av de tidligere prøveseriene fra 1947 gir indikasjoner på at det er sensitive masser med lavt omrørte skjærfastheter og som sannsynlig kan klassifiseres som sprøbruddsmateriale/kvikkleire.

Geotekniske vurderinger er utført av Sweco i egen rapport. Rapporten konkluderer med at de utførte stabilitetsberegningene viser stabilitetsforhold godt innenfor de aktuelle kravene. De mest kritiske glideflatene omfatter kun fyllingen overfor eksisterende Konges gate/E6 (sirkulære glideflater) og ikke de planlagte tomteområdene (sammensatte glideflater).

Områdestabiliteten er funnet tilfredsstillende for tiltaket iht. prosedyre for utredning av områdefaren som gitt i NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred.

7.7 Samfunnsmessige forhold

I Narvik kommune bor det ca. 21573 innbyggere (pr. 2. kvartal, 2022). Tertiærnæringen den viktigste næringen for sysselsetting med ca. 36 % av arbeidsstyrken etterfulgt av helse og sosialtjenester (26 %). Det er også en del sysselsetting knyttet til industri i kommunen, blant annet gjennom bergverksindustrien i Kiruna og LKAB sin havn i Narvik.

Etablering av et hotell og forretnings-/næringsbygg i Narvik sentrum vil ha stor samfunnsmessig nytte på flere måter.

Hotellbransjen spiller en viktig rolle i økonomien til mange byer rundt om i verden, og Narvik er intet unntak.

For det første vil etableringen av et hotell i sentrum skape nye arbeidsplasser. Dette vil gi lokalbefolkningen muligheten til å finne jobbmuligheter i nærområdet, og redusere behovet for pendling eller migrering til andre byer på jakt etter arbeid. Flere arbeidsplasser vil også føre til økt lokal inntekt og forbruk, som igjen stimulerer den økonomiske veksten i Narvik.

Tiltakshaver har gjennomført en god prosess mot leietakere hvor arbeidstakerpotensialet per i dag vurderes til omkring 150 årsverk. Hotellet alene vil huse mellom 120 til 140 hel og deltidsstillinger midt i Narvik sentrum, noe som er betydelig. Med nye arbeidsplasser vil Narvik kunne oppleve økt boliggetterspørsel og utvikling.

Ved å tiltrekke seg turister og forretningsreisende, vil et nytt hotell i sentrum bidra til å fremme turismen i Narvik. Turisme har en positiv innvirkning på lokaløkonomien ved å øke etterspørselen etter ulike varer og tjenester, som restauranter, butikker, transport og aktiviteter. Dette vil ikke bare gagne hotellbransjen, men også andre næringer i området, som vil ha muligheten til å dra nytte av økt kundetilstrømning.

Narvik kommune har sammen med Norges Skiforbund som arrangementselskap påtatt seg rollen og ansvar som søker av VM i Alpint i år 2029. Søknaden har bred kommunal, regional og nasjonal politisk støtte. Herunder har bl.a. Regjeringen, Nordland fylkeskommune, Troms fylkeskommune og Finnmark fylkeskommunen avsatt betydelige bidrag som garanti til arrangementet. Statsstøtten er for tiden på omkring kr. 200 000 000. Dersom Nord-Norge og Narvik skal kunne kapitalisere før, under og etter et slikt arrangement ved at oppmerksomheten ledes til økt turisme/besøk i landsdelen, må nødvendig infrastruktur og overnattingstilbud være på plass i tide. Det har vært diskusjon vedrørende muligheten til å øke overnattingskapasiteten ved hjelp av cruisebåter. Dette kan være en tilleggs løsning, men vil ikke bidra til verdiskapning på land. Problemstillingen man står overfor nå er at man ikke rekker frem med nye løsninger i tide, og at man ikke klarer å hente noe varig ut av et slikt arrangement.

I tillegg står Narvikregionen foran store varslede industrisatsninger som vanskelig kan gjennomføres uten at infrastruktur som overnattingskapasitet økes. I denne sammenheng er det åpenbart at det haster med å få på plass et økt overnattingstilbud.

Videre vil et hotell i Narvik sentrum kunne forbedre byens omdømme og attraktivitet. Narvik har en rik historie og et vakkert landskap som tiltrekker seg besøkende. Et nytt hotell vil tiltrekke seg flere turister, som igjen kan føre til økt lokal stolthet og engasjement. I tillegg kan et hotell bidra til å arrangere konferanser, møter og arrangementer som kan bidra til å markedsføre Narvik som et viktig forretningsreisemål. Ettersom hotellet ligger nært Scandic Narvik vil hotellene kunne samarbeide om større arrangementer.

Et nytt hotell i Narvik sentrum kan være en kilde til stolthet og identitet for lokalbefolkningen. Det kan være et symbol på byens vekst og utvikling, og gi et sted der både lokalbefolkningen og besøkende kan møtes og utveksle kultur og erfaringer. Et vellykket hotellprosjekt kan skape en positiv dynamikk og inspirere til ytterligere investeringer og utvikling i Narvik.

I sum vil etablering av et hotell i Narvik sentrum gi betydelig samfunnsmessig nytte. Etableringen som planen legger opp til vil gi positive ringvirkninger både lokalt og regionalt. Tiltaket vil skape arbeidsplasser, stimulere økonomisk vekst, fremme turisme og styrke byens identitet som reiselivsdestinasjon.

Nye arbeidsplasser, samt en økning av areal avsatt til næring, kan gi synergieffekter i forhold til utvikling av eksisterende lokale virksomheter, nyetableringer, samt gi økte skatteinntekter til kommunen.

I tillegg til arbeidsplassene i driftsfasen kommer sysselsettingen under bygging.

Tiltaket vil bidra til opparbeidelse/utbedring av fortau, etablere flere parkeringsplasser og sykkelparkering på eiendommer som ikke har parkering i dag, mulig etablering av grønne tak for lokal håndtering av overvann, samt etablering av energieffektive bygg.

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.

8.1 Landskap

Vurdering av landskap gjøres for følgende delområder;

- Delområde A – Overordnet landskap
- Delområde B – Små landskapsområder
 - B1 - Bydel Oscarsborg (sentrum med Kongens gate og Dronningens gate)
 - B2 - Bydel Oscarsborg (Håreks gate, Tore Hunds gate, Selsbanes gate mm.)
 - B3 - Bydel Skistua
 - B4 - Bydel Frydenlund
 - B5 - Bydel sørlige Frydenlund og Framnes
 - B6 – Trekanten

8.1.1 Vurdering av verdi

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 Ankensfjellet og Håkvikdalen ligger Skjomtinden/ Sovende Dronning 1575 moh. med Litletinden 1096 moh, Kongsbakktinden 1431 moh og Steintuva 1334 moh. som en del av fjellmassivet.

Ankensfjellet 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 «stuper» 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.

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 samens 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)

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.

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 B1 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 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.

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

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.

En tydelig grønnstruktur skiller bydelen Oscarsborg og Skistua. Innimellom boligområdene er det større områder med grønnstruktur og bydelen grenser til grønnstrukturen i Fagernesfjellet. Etter bydelen Skistua stiger Fagernesfjellet relativt jevnt opp til Fjellheisrestauranten og videre opp til Linken på Fagernestoppen.

Delområde B4 - Bydel Frydenlund

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, Rønnningtomta (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

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 B2-B5 samlet sett å ha «middels verdi».

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

Delområde B6 - Trekanten

Bebyggelsesstrukturen er organisert etter havn- jernbane eller veg. Næringsbebyggelsen langs Demag er oppført med lamellstruktur. Området er organisert etter en helt annen logikk enn byen ellers. Området er betinget av terrengbestemte kommunikasjonslinjer. Malmkaia ytterst på Framnesodden med tilhørende anlegg krever mest plass i området.

Området 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
▲				

8.1.2 Vurdering av påvirkning

Delområde A – overordna landskap

Fra de omkringliggende områdene i det overordna landskapet vil tiltakene kunne oppleves som nye element i landskapet, men de vil ikke føre til visuelle barrierenvirkninger eller oppleves som store inngrep i det overordna landskapet. Omkringliggende bebyggelse, terrengformasjoner og vegetasjon vil være med på å dempe inntrykket av de nye elementene. På grunn av at tiltaket er plassert ved siden av Scandic hotell på 17 etasjer, og at tiltakets retning er i henhold til områdets kvartalsstruktur vil ikke det planlagte hotellet virke dominerende i landskapet. Form og dimensjon på planlagt bebyggelse vil være synlig og noe eksponert avhengig av hvor man befinner seg det overordna landskapet. Alternativ 1 vil være mer synlig enn alternativ 2 på grunn av at det er en større bygningsmasse som vil bli oppført.

Alternativ 1 vil medføre at det overordna landskapet vil bli «noe forringet». For alternativ 2 vurderes det at tiltaket vil medføre «ubetydelig endring» for det overordna landskapet.

Tiltakets påvirkning delområde A – overordna landskap					
Alternativ	Forbedret	Ubetydelig endring	Noe forringet	Forringet	Sterkt forringet
Alternativ 1			▲		
Alternativ 2		▲			

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

Visualiseringer (se *Rapport Landskap, Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet, samt Kulturmiljø, Sweco 2023*) viser at det nye hotellet er plassert riktig i forhold til eksisterende høy bebyggelse i området. Sett fra den sørlige delen av Kongens gate danner bebyggelsen en naturlig linje fra «Post- og politibyggget» mot Narvik rådhus. Høyden på planlagt hotell harmonerer med Scandic hotell. I ekvivalenten til Post- og politibygggets lameller som henger ut over fasadelivet og er markert, vil dette innfelte volumet sakte komme frem og ta sin plass i byrommet. Scandic hotell er fortsatt «ensomt» og et holdepunkt som byen har akseptert i sin nåværende tilstand. Alternativ 1 er mer fremtredende og vil være 2 etasjer høyere enn alternativ 2.

Visualiseringer viser også at tiltaket ikke bryter siktlinjene i landskapet eller kvartalsstrukturen. I bakgrunnen skimtes fortsatt det høyeste punktet på Den sovende dronning/Skjomtiden, om enn noe skjult av Scandic Hotel. Lamellene til Post- og politibyggget vil fortsatt være synlige på grunn av det tilbaketrunkne volumet. Alternativ 2 bryter ikke horisonten når man ser mot sør fra Rådhusplassen. Ved å ha etasjene fra 3-4 etasje

og oppover inntrukne i forhold til Kongens gate, vil det være med på å dempe den visuelle høyden på bygget. Ved å redusere antall etasjer i Kongens gate 30 har man også dempet volumet av ny bygningsmasse 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 i det alt vesentlige. Utsikt fra torvområdet vil forbli den samme også etter oppføring av de planlagte byggene. Fra noen ståsteder i sentrum vil en kunne se byggene i sammenheng med utsikt mot fjellene, men her slik at byggene ikke kommer i konflikt med horisonten.

For delområde B1 – Bydel Oscarsborg (sentrum med Kongens gate og Dronningens gate) forventes det at alternativ 1 vil forårsake «noe miljøskade». Alternativ 2 vil forårsake «ubetydelig miljøskade».

Alternativ 1

Tiltakets konsekvens							
Alternativ	+++/ ++++	+ / ++	0	-	--	---	----
Kvartal 48	▲						
	Det forventes at planen vil forårsake «noe miljøskade».						

Alternativ 2

Tiltakets konsekvens							
Alternativ	+++/ ++++	+ / ++	0	-	--	---	----
Kvartal 48	▲						
	Det forventes at planen vil forårsake «ubetydelig miljøskade».						

Delområde B2 – B6

I tillegg til bebyggelsen i umiddelbar tilknytning til tiltaket er det delområde B2 som visuelt vil oppleve at deler av landskapsbildet blir endret som følge av tiltaket. Desto nærmere man er tiltaket desto mer vil tiltaket oppleves som en endring i landskapet. Den største påvirkningen av landskapet blir fra områdene som ligger nærmest tiltaket. Deler av det omkringliggende overordna- og nære landskapet vil bli påvirket i en liten del av synsfeltet, og da i all hovedsak i vestlig retning når man befinner seg rett øst for tiltaket. På grunn av det relativt sterkt skrående terrenget vil det i størst grad gjelde for eksisterende bebyggelsen i nærheten av tiltaket i Håreksgate. Bebyggelsen i Tore Hunds gate og Selsbanes gate vil være på høyde med eller høyere en planlagt ny bebyggelse og her ifra vil ikke tiltaket bli en visuell barriere i det overordna landskapsbildet.

På grunn av tiltakets høyde vil det bli og oppleves som et nytt element i deler av landskapsbildet. Det sterkt skrående terrenget gjør at desto høyere man er i landskapet desto mindre oppleves tiltaket som forstyrende i landskapsbildet. Desto høyere man er i terrenget og lenger sør man er i forhold til tiltaket, i desto mindre grad vil tiltaket tiltrekke seg oppmerksomheten eller påvirke opplevelsen av landskapet. Eksisterende bebyggelse innenfor delområdet har i hovedsak utsikt med hovedretning mot vest, noe som medfører at tiltaket for storparten av bebyggelse ikke vil påvirke landskapsbildet.

For delområdene B3-B6 vil landskapet i liten grad bli endret. Selv om planlagt nytt hotell er høyere enn omkringliggende bebyggelse, foruten om Scandic hotell, vil eksisterende bylandskap og terreng medføre at endringen i landskapet er ubetydelig. Tiltakene vil oppleves som nye element, men vil ikke være dominerende i landskapet. Bebyggelsen vil oppleves som en del av eksisterende bebyggelse i Narvik by. Ny bebyggelse vil heller ikke bli en visuell barriere som hindre utsikt til andre viktige landskapselementer i det totale landskapsbildet for delområdene B3-B6. Landskapet, som omhandler de visuelle og estetiske kvalitetene i omgivelsene, blir ikke vesentlig endret for delområdene B3-B6 som følge av tiltaket.

Alternativ 1

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

Alternativ 2

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

8.1.3 Vurdering av konsekvens

Delområde A – Overordna landskap

For delområde A forventes det at alternativ 1 vil forårsake «noe miljøskade». Alternativ 2 vurderes å forårsake «ubetydelig miljøskade».

Alternativ 1

Tiltakets konsekvens							
Alternativ	+++/ ++++	+ / ++	0	-	--	---	----
Kvartal 48	▲						
	Det forventes at planen vil forårsake «noe miljøskade».						

Alternativ 2

Tiltakets konsekvens							
Alternativ	+++/ ++++	+/ ++	0	-	--	---	----
Kvartal 48	▲						
	Det forventes at planen vil forårsake «ubetydelig miljøskade».						

Delområde B2-B6

For delområde B2 Bydel Oscarsborg forventes det at alternativ 1 vil forårsake «noe miljøskade». For delområdene B3-B6 (Skistua, Frydenlund, særlig Frydenlund og Framnes, samt Trekanten vurderes det at alternativ 1 vil forårsake «ubetydelig miljøskade».

Miljøskader vurderes som noe mindre for delområde for alternativ 2, men vurderes allikevel til å forårsake «noe miljøskade» for del område B2.

Alternativ 1

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

Alternativ 2

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

Se for øvrig redegjørelse i *Rapport Landskap, Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet, samt Kulturmiljø, Sweco 2023*. Rapporten ligger som vedlegg til planen.

8.1.4 Avbøtende tiltak

Utbyggingsalternativ 2 er lagt til grunn for planen. Det vurderes ikke som nødvendig med avbøtende tiltak ut over de føringer som legges i plankart i forhold til avtrapping og byggehøyde.

8.2 Kulturmiljø

Vurdering av kulturmiljø gjøres for følgende delområder;

- Delområde A - Kulturlandskap Narvik (landskapsnivå)
- Delområde B - Kulturmiljø Narvik sentrum (kulturmiljønivå)
- Delområde C - Kvartal 48 (byggningsnivå)

8.2.1 Vurdering av verdi

Delområde A - Kulturlandskap Narvik (landskapsnivå)

Oftobanen 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 Oftobanens 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 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.

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 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 48 (byggningsnivå)

Kongens gate 30 fremstår som relativt autentisk i hovedform, fasader og til dels også detaljering/material, som bevarte teak-vindu og skifertak. Forretningsgaten og bakbygningen i 1. etasje representerer en gjennomgående struktur i BSR- forretningsstrøket. Kongens gate 30 er vurdert å ha stor verdi som et godt og typisk eksempel på gjenreisningsarkitektur.

Kongens gate 26 fremstår som relativt autentisk i hovedform, fasader, materialbruk og fargesetting. Kongens gate 26 er vurdert å ha høy verdi som tidstypisk eksempel på offentlig bygning fra sin tid og eksempel på gjenreisningsarkitektur.

Dronningens gate 27 fremstår som relativt autentisk i hovedform, men med noe endret fasadeuttrykk som følge av blant annet innbygging av 1. etasje. Bygningen er godt lesbar som del av gjenreisningsbebyggelsen. Som objekt vurderes Dronningens gate 27 å ha middels verdi.

Øvrige bygninger og kvartalet som helhet representerer gjenreisningsbebyggelsen etter BSR. I kvartalet er også strukturen med en lavere bakbygning og økonomigate bevart mot Parkbakken.

Kvartal 48 med enkeltbygninger vurderes å ha samlet stor arkitekturhistorisk verdi som eksempel på gjenreisningsbebyggelse etter BSR retningslinjer.

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

8.2.2 Vurdering av påvirkning

Delområde A - Kulturlandskap Narvik (landskapsnivå)

Planen innebærer rivning av enkeltkulturminner i gjenreisningsbebyggelsen/BSR. Dette er et direkte og irreversibelt inngrep som påvirker lesbarheten av det helhetlige bylandskapet negativt.

Det gjøres ikke nye arealbeslag. Nybyggene i utbyggingsalternativet benytter samme fotavtrykk som eksisterende bygninger, og kvartalsstruktur og gatenett blir dermed videreført som i dag.

Utbyggingsalternativet med et nybygg på 11 etasjer (Kongens gate 26/ Dronningensgate 27) og et nybygg på 4+2 etasjer (Kongens gate 30) forventes å ha indirekte påvirkning på kulturlandskapet, dette gjelder i hovedsak for hotellet på 11 etasjer. Bygget bryter delvis opp kulturmiljøet og skaper barrierer som endrer den visuelle kontakten mellom elementer innad i kulturlandskapet. Den visuelle kontakten er viktig for opplevelsen og forståelse av flere visuelle og kulturhistoriske sammenhenger i byen, slik som byromsakser og ulike faser i byens utvikling. Siktlinjer mellom byens østre og vestre del brytes delvis, mens den visuelle virkningen av BRSs byromsakser lang Kongens gate opp mot viktige landemerker som Skjomstinden/Den sovende dronning vurderes ikke å bli svekket.

Nybygget i 11 etasjer endrer en karakteristisk by-silhuett og taklandskapet innad i BSR-området med betydning for det store historiske bylandskapet. Dog kan det bemerkes at det er flere av omkringliggende bebyggelse som har flatt tak. Eksisterende bebyggelse i Kongens gate 26 har flatt tak.

Innsynet til kulturlandskapet endres fra deler av byen, samt delvis fra Ankenes og fra innseilingen mot havnen. Det historiske by- og kulturlandskapet i Narvik er likevel allerede noe endret ved oppføringen av høyhus/hotell (Scandic) fra 2012, på vestsiden av Kongens gate.

Utsynet fra deler av kulturmiljøet blir endret ved at byggehøyden økes for hotellbygget. Nybygget på 11 etasjer vil ha en dominerende volumoppbygging, og vil påvirke sammenheng med omgivelsene på kulturlandskapsnivå.

På dette nivået er det alternativ 1 som har størst negativ påvirkning. Alternativ 2 med redusert høyde og inntrukne etasjer fra 3-4 etasje vil medføre noe forringet påvirkning av kulturlandskapet.

Tiltakets påvirkning					
Alternativ	Forbedret	Ubetydelig endring	Noe forringet	Forringet	Sterkt forringet
Alternativ 1				▲	
Alternativ 2			▲		

Delområde B - Kulturmiljø Narvik sentrum (kulturmiljønivå)

Utbyggingsalternativet innebærer direkte påvirkning gjennom rivning og tap av enkeltbygninger som er med på å representere gjenreisningsarkitekturen. Gjenreisningsbebyggelsen utgjør en bærende verneverdi i Narvik Sentrum BSR. Rivning av disse enkeltkulturminnene er irreversibelt, og forringer kulturmiljøet gjennom å hule ut og redusere forståelsen av gjenreisningsmiljøet som en sammenhengende helhet.

Det gjøres ikke nye arealbeslag. Utbyggingsalternativet benytter samme fotavtrykk som eksisterende bygninger. BSRs kvartalsstruktur og gatenett i hovedgater og økonomigater blir derfor videreført og ikke påvirket av planen.

Gjennomgående byggehøyde ut mot Kongens gate i dag (0-alternativet) er i dag tre etasjer, og fire etasjer i Kongens gate 26 (Enter hotell). Dette er i tråd med Pedersens bebyggelsesplan, hvor «hotellkvartalet» er fremhevet med én ekstra etasje. Gateløpet Kongens gate oppleves som enhetlig på grunn av bebyggelsen, gesimslinjer og takform, som også bygger opp under aksevirkingen.

En økning fra 4 (6 etasjer tillates iht. KPLA) til 11 etasjer for hotellet, og fra 3 til 4+2 inntrukne etasjer i Kongens gate 30, skiller seg ut fra den planlagte helheten med hensyn til byggehøyder og volumoppbygging. Hotellets hovedfasade vil dekke hele kvartalsbredden øst-vest, og henvender seg mot tverrgaten. Eksisterende bebyggelse er orientert mot hovedgaten Kongens gate. Påvirkningen medfører at rytmen i

bebyggelsesstruktur endres. Planen vil påvirke sammenhenger i dagens bygningsmiljø, og nybyggene vil bli synlig i bymiljøet.

Bygging av høyhuset på 11 etasjer innenfor BSR-området vurderes å bryte med eksisterende bygningstypologi, -høyder og -skala, som i hovedsak har fulgt Sverre Pedersens bebyggelsesplan innenfor området.

BSR bebyggelsesplan har fremhevet hotellkvartalet (bebyggelsen rundt Bankgaten) med én ekstra etasje, for å skape en forsiktig variasjon i bebyggelsen og markere ulik «status». Det høyeste nybygget kan sies å videreføre en slik forskjell i status fra BSR-planen. Det store høyden gjør likevel at det vurderes å ikke harmonere med miljøet i like stor grad som dagens bygg.

Det laveste av nybyggene (Kongens gate 30) holder seg innenfor tillatte byggehøyder i området, med 4+2 etasjer. Det bryter allikevel opp kulturmiljøet på grunn av at helheten langs gateløpet, med tre etasjer, saltak og sammenhengende gesimslinje, brytes opp. Helhet på østsiden av gateløp og effekten av aksevirkingen langs byens hovedgate understøttes av enhetlig bebyggelse, og også dette nybygget forventes å forringe kulturmiljøet.

Virkningen av Skjomtinden som fondmotiv for byens hovedgate er allerede svekket som følge av Rica hotellet. Dette gjør graden av påvirkning av tiltaket som denne planen legger til rette for vurderes som noe mindre.

Utbyggingsalternativ 1 medfører totalt sett svært stor påvirkning av kulturmiljøet Narvik Sentrum BSR, som forventes å bli sterkt forringet. Byggehøyden er tatt ned i utbyggingsalternativ 2, og alternativets påvirkning vurderes å være «forringet».

Tiltakets påvirkning					
Alternativ	Forbedret	Ubetydelig endring	Noe forringet	Forringet	Sterkt forringet
Alternativ 1					▲
Alternativ 2				▲	

Delområde C - Kvartal 48 (byggningsnivå)

Det gjøres ikke nye arealbeslag. Kvartalsstrukturen og økonomigaten videreføres og vil ikke endres direkte som følge av tiltaket. Lesbarheten av strukturene vil likevel bli påvirket.

Utbyggingsalternativet innebærer direkte inngrep i form av rivning av flere enkeltbygninger som representerer gjenreisningsarkitekturen. Disse bygningene vil bli tapt. I tillegg vil kulturhistorisk lesbarhet for de gjenværende bygningene i kvartalet svekkes, ved at konteksten deres endres. Formidlingen av historien om BSR reduseres. Rivningen av enkeltkulturminner er et inngrep som svekker og forringer deler av kulturmiljøet.

Begge nybyggene bryter med typologi, høyder og skala i de gjenværende bygningene i kvartalet og endrer den visuelle kontakten mellom gjenværende bygninger. Gjenværende bygninger vil virke inneklemt mellom større og høyere nybygg. Lys og luft i bebyggelsen var en vektlagt kvalitet i BSR-reguleringen, og disse forholdene vil bli påvirket av tiltaket. Kulturhistorisk viktige sammenhenger vil svekkes.

Hotellbygget vil ha dominerende volumoppbygging og en mindre god sammenheng med omgivelsene enn dagens bygg. Også nybygget i Kongens gate 30 vurderes å påvirke kvartalet negativt sett i forhold til kulturmiljøet.

Påvirkningen på kulturmiljøet for utbyggingsalternativ 1 vurderes til «sterkt forringet», gjennom direkte og indirekte inngrep. Påvirkningen på kulturmiljøet for utbyggingsalternativ 2 vurderes til «forringet»,

Tiltakets påvirkning					
Alternativ	Forbedret	Ubetydelig endring	Noe forringet	Forringet	Sterkt forringet
Alternativ 1					▲
Alternativ 2				▲	

8.2.3 Vurdering av konsekvens

Delområde A - Kulturlandskap Narvik (landskapsnivå)

Konsekvensen utledes ved å sammenstille delområdet verdi med tiltakets påvirkning. For Delområde A: Kulturlandskap Narvik forventes planen å forårsake «alvorlig miljøskade» for alternativ 1 og «betydelig miljøskade» for alternativ 2.

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

Alternativ 1

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

Alternativ 2

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

Delområde B - Kulturmiljø Narvik sentrum (kulturmiljønivå)

For Delområde B Kulturmiljø Narvik Sentrum BSR forventes det at planen vil forårsake «alvorlig miljøskade» for alternativ 1 og «betydelig miljøskade» for alternativ 2.

Konsekvensen vurderes før gjennomføring av avbøtende tiltak.

Alternativ 1

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

Alternativ 2

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

Delområde C - Kvartal 48 (byggningsnivå)

For Delområde C. Kulturmiljø Kvartal 48 forventes det at utbyggingsalternativ 1 vil forårsake «alvorlig miljøskade», mens utbyggingsalternativ 2 vil forårsake «betydelig» miljøskade.

Konsekvensen vurderes før gjennomføring av avbøtende tiltak.

Alternativ 1

Tiltakets konsekvens							
Alternativ	+++/ ++++	+/ ++	0	-	--	---	----
Kvartal 48	▲						
	Det forventes at planen vil forårsake «alvorlig miljøskade».						

Alternativ 2

Tiltakets konsekvens							
Alternativ	+++/ ++++	+ / ++	0	-	--	---	----
Kvartal 48	▲						
	Det forventes at planen vil forårsake «betydelig miljøskade».						

8.2.4 Avbøtende tiltak

Avbøtende tiltak vil bidra til å redusere virkningen av tiltaket og ta ned konsekvensene. Følgende avbøtende tiltak er vurdert for tiltaket:

- God dokumentasjon av alle bygningene som er foreslått revet, som historisk dokumentasjon for ettertiden.
- Material- og fargebruk for nybyggene som tilpasser seg gjenreisningsbebyggelsen, der mur er gjennomgående. For hotellbygget kan en dyp, varm farge og matte overflater bidra til å dempe virkningen av et høyt, stort volum.
- På samme måte kan ikke-reflekterende overflater og vindusglass bidra til å dempe gjenskinn/lysrefleksjon i fjernvirkningen.
- Videreføre prinsippet med etasjekontrast mellom åpen gatefasade/store butikkvindu og mer lukkede etasjer oppover, særlig ut mot hovedgatene.
- Styrke hotellbyggets fasadeorientering mot byens hovedgate, Kongens gate.

Avbøtende tiltak følges opp gjennom planens bestemmelser.

Se for øvrig redegjørelse i *Rapport Landskap, Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet, samt Kulturmiljø, Sweco 2023*. Rapporten ligger som vedlegg til planen.

8.3 Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet

8.3.1 Form og volum

Dagens arkitektur er nøktern og med enkel detaljering, noe som gjenspeiler etterkrigstidens rasjonaliserte byggeri, grunnet materialknapphet og mangel på arbeidskraft, men også en modernistisk arkitekturholdning. I første etasje har næringsarealer store glassflater mot gaten, mens øvrige etasjer har pussede murflater med enkeltstående vinduer.

I utarbeidelsen av utbyggingskonseptet har arkitekten hatt stort fokus på å ivareta den stramme strukturen i sentrum. Etter varslet oppstart er konseptet, som nevnt innledningsvis, endret ved å redusere byggehøyde på Kongens gate 30 fra 9 etasjer til 6 etasjer hvor de to øverste etasjene er tilbaketrukket. Hotellbygget er redusert fra 13 til 11 etasjer, hvor man fra og med 5 etasje trekker disse etasjene bak fra Kongens gate, slik at man med dette følger opp dagens struktur. Dermed ivaretas den etablerte kvartalsstrukturen og viktige siktlinjer i sentrum.

Det er et sentralt og viktig arkitektonisk argument at bygningene ikke er med å påvirke dagens siktlinjer i Narvik sentrum. Dagens siktlinjer videreføres i det alt vesentlige. Utsikt fra torvområdet vil forbli den samme også etter oppføring av de planlagte byggene. Fra noen ståsteder vil en kunne se byggene i sammenheng med utsikt mot fjellene, men her slik at byggene ikke kommer i konflikt med horisonten.

Narvik er allerede en by med mange høye bygg, og har derfor en interessant og befestet historie innenfor denne typen bygningsskikk. Ved stramhet i forhold til bevaring av kvartalsstruktur, ivaretagelse av horisontale linjer/momentene for å tilpasse seg omgivelsene, samt materialvalg vurderes det at reguleringsplanenes rammer vil kunne bidra til å forskjønne, samt møte de krav og forventninger Narvik som by har til en slik kvartalsutvikling.

De nederste etasjene vil forholde seg til fasadelinjen i dagens struktur, og innrykk av hotellvolumet gjør at det er en jevn overgang i høyden. Innrykket følger gesimslinjen i øvrig bebyggelse, og viderefører dermed også den horisontale linjeføring.

Retningslinjer i Estetisk veileder ivaretas med unntak av volum/skala av nytt hotell i Kongens gate 26/Dronningens gate 27. Narvik kommunestyre har imidlertid uttrykt ønske om større byggehøyde, både gjennom nylig vedtatt samfunnsdel, samt gjennom politisk forhåndsavklaring av reguleringsplanen.

8.3.2 Fasadeuttrykk og materialvalg

Utgangspunktet for fasadeuttrykket er etter følgende resonnering og ideer:

Underetasjer vil hente inspirasjon fra omkringliggende bygninger med materialvalg, glassåpninger, inngangspartier, detaljer osv. for å gli inn og ikke bryte linjen langs gaten. Bygget vil allikevel gis et tidsriktig preg, for eksempel hvordan vinduer plasseres og deres størrelse, og hvordan detaljer fremheves. Materialer som er identifisert i eksisterende bebyggelse er pusset overflate, keramiske fliser, steinheller, samt klart åpent glassparti langs Kongens Gate for eksisterende næringsvirksomhet.

Hotellet øvre volum og dets gulv skal gis et lett, «svevende» og enklere uttrykk. Glassets evne til å reflektere himmel og omgivelser er en av grunnene til at dette er ønskelig å benytte som materiale i fasaden. Her er tanken at den muligens kan bestå av et glass system med klare horisontale bånd. I motsetning til den vertikale orienteringen til Post- og politibyget, men lik Scandic hotell og rådhuset, som til tross for klare vertikale linjer også har en horisontal orientering med de grønne partiene under vinduene.

Videre i prosessen vil fasadeuttrykket detaljeres nærmere ut.

8.3.3 Avbøtende tiltak

Tiltak for å ivareta at nye bygg harmoniserer med omkringliggende bebyggelse vil være tilsvarende som for kulturmiljø jfr. kap. 8.2.4.

Se for øvrig redegjørelse i *Rapport Landskap, Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet, samt Kulturmiljø, Sweco 2023*. Rapporten ligger som vedlegg til planen.

8.4 Barn og unges interesser

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

0-alternativ (dagens planstatus)

Alternativ 1 – utbyggingsalternativ (opprinnelig konsept m/boliger)

Alternativ 2 – justert utbyggingsalternativ (justert konsept u/boliger)

Utredningen redegjør for følgende:

1. Medvirkning
2. Barn og unges sikkerhet i planområdet.
3. Redegjørelse og oppfyllelse av krav angitt i kommuneplanens arealdel i forhold til lekeplasser og uteoppholdsareal.
4. 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 utbyggingsalternativ 1, og som eventuelt skal benytte nye, private areal for lek. Det er ikke mottatt noen merknader fra barnas talsperson.

Utbyggingsalternativ 1 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 høstjvindøgn ettersom det er tenkt plassert på åpen mellometasje. I konsekvensutredningen er det redegjort for at arealer for lek ved inngang er trafikksikre arealer, men vil kunne være utsatt for støy fra vegtrafikk, samt luftforurensning.

Avstandskravet fra nye boliger til nær- og strøkslekeplass vil kunne oppfylles for utbyggingsalternativ 1. Arealkravet er imidlertid ikke oppfylt for strøkslekeplass iht. bestemmelser i kommuneplanens arealdel. I og med at utbyggingsalternativ 1 ikke vil kunne oppfylle arealkravet til strøkslekeplass er det anbefalt avbøtende tiltak i form av opprusting av lekeplass i Håreks gate dersom dette alternativet velges.

Når det gjelder skolevei for utbyggingsalternativ 1, er atkomst til Frydenlund barneskole 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. Hverken utbyggingsalternativ 1 eller 2 vurderes å påvirke trafikkbildet på omkringliggende veger i en slik grad at det nødvendig med avbøtende tiltak.

8.4.1 Vurdering av konsekvens

0-alternativet har pr. definisjon ingen konsekvens. Konsekvenser for utbyggingsalternativ 1 og 2 er oppsummert i tabellen under.

	Alternativ 1	Alternativ 2
Barn og unges sikkerhet	-	0
Lekeplasser	+	0
Uteoppholdsareal	+	0
Skolevei	0	0
Atkomst til lekeplass utenfor planområdet	0	0

Utbyggingsalternativ 2 er valgt som grunnlag for planen.

8.4.2 Avbøtende tiltak

Ettersom den endelige planen ikke legger til rette for boliger, og heller 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.

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

De potensielle hendelsene som er forbundet med risiko kan minimeres gjennom risikoreduserende 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. Behov for risikoreduserende tiltak ved kartlegging av eventuell sprøbruddsmateriale vil ivaretas i geoteknisk prosjektering.

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 36: Oversikt over FNs bærekraftsmål. Kilde: Regjeringen.

En bærekraftsvurdering inkluderer en miljømessig, en sosial og en økonomisk bærekraftsvurdering. I miljøbærekraftvurderingen 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.

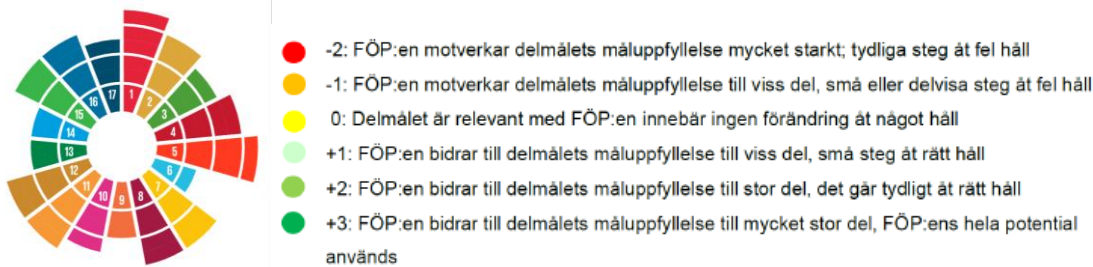
Sosial bærekraftsvurdering handler om fattigdom, sult, helse, trivsel, utdanning, bolig, rettferdighet og likestilling. Det er også aspekter som kan knyttes til kulturmiljø, identitet, hverdagsliv, tillit, trygghet og sikkerhet.

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 37: 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 og er en relativt omfattende prosess. En noe forenklet gjennomgang av metoden er benyttet i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan for Kvartal 48. Identifisering av relevante mål er gjennomført på tvers av de ulike fagområdene i samråd med tiltakshaver, og mulige tilpassninger/tiltak er vurdert for å imøtekomme delmål.

I dette planarbeidet, som knyttes til etablering av næring og hotell, er det ikke alle målene som har relevans. Det vurderes først og fremst å være mål nr. 3, 7, 8, 11, 12 og 13 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 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: Arbeidsplasser midt i sentrum vil kunne bidra til at man velger å gå til fots eller bruke sykkel.

Hotellet vil kunne være et samlingssted for helsefremmende aktivitet. Det å underbygge lokal, regional og nasjonal aktivitetstursime vurderes å kunne gi en god effekt. Det er ønskelig at hotellet skal bidra til å øke bevisstheten vedrørende økologisk mat, fysisk helse, aktiv ferie med mer. Det å fremme bruk av tilgjengelige naturområdet «like» utenfor hotellet, gir verdi og livskvalitet for den enkelte gjest og ansatt.

Man ønsker å redusere forskjeller i ulike sosiale grupper ved å tilby et vidt spekter av rom til differensierte priser, noe som vil kunne bidra til å gi flere adgang til bruk av hotellet med dets fasiliteter. Narvik har behov for flere samlingssteder, og hotellets plassering svært sentral i eksisterende bykjerne gir fordeler ved at «alle» når frem til det.

Vurdering: 1.

Konflikt: Mottatte merknader fra beboere i bakenforliggende bebyggelse er entydige på at ny bygningsmasse i varslet høyde vil redusere naboers livskvalitet. I møte med naboer, samt i mottatte merknader, framkommer det at man også er bekymret for støy fra åpen midtetasje.

Som følge av de utredninger som er gjort i forbindelse med planarbeidet, samt mottatte merknader, er volumet for Konges gate 30 redusert, og boliger og åpen midtetasje tatt ut av prosjektet. Det er også gjort tiltak på hotellets bygningsmasse for å gi bedre lysinnslipp og bedre solforhold i bakgård. Tiltaket vil allikevel gi konsekvenser for bakenforliggende bebyggelse.



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 spare på strømmen gjennom ulike tiltak eller velge alternative energikilder i bolig (Regjeringen.no).

Følgende delmål fokuseres på/følges opp i forbindelse med planarbeidet:

Delmål 7.1: Innen 2030 sikre allmenn tilgang til pålitelige og moderne energitjenester til en overkommelig pris.

Begrunnelse: De fleste nasjonale hotellkjeder har fokus på tiltak for strømsparing. Tiltak følges opp i prosjekterings- og driftsfase, og vurderes ikke som relevant å følge opp videre i reguleringsplanen.

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

Begrunnelse: Planen legger 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 ivare tatt gjennom planens bestemmelser.

Vurdering: 1

Konflikt: Ny bygningsmasse føres opp iht. andre tekniske krav enn eksisterende bebyggelse og vil således være mere energisparende. Bygningsvolumet for hotellet er imidlertid vesentlig større enn dagens bygg, og tiltaket antas allikevel å kunne være mer energikrevende enn dagens bygningsmasse. Dersom det velges løsninger med alternativ energikilde som eksempelvis solcelle eller bergvarme vil dette veie opp for et eventuelt merforbruk.



Mål nr. 8 – Anstendig arbeid og økonomisk vekst

Fremme varig, inkluderende og bærekraftig økonomisk vekst, full sysselsetting og anstendig arbeid for alle.

Følgende delmål fokuseres på/følges opp i forbindelse med planarbeidet:

Delmål 8.1: Opprettholde en økonomisk vekst per innbygger som er i samsvar med forholdene i de respektive landene, og spesielt en vekst i bruttonasjonalproduktet på minst 7 prosent per år i de minst utviklede landene.

Begrunnelse: Prosjektet legger til rette for arbeidsplasser og flerfunksjonelle bygg som skaper en bredere mulighet for næringslivet til å etablere seg og utvikle seg i sentrum. Flere arbeidsplasser og et varierende næringsliv gir lokal økonomi. Prosjektet følger opp kommuneplanens samfunnsdel hvor det er presisert at det skal tilrettelegges for nye arbeidsplasser i privat og offentlig sektor.

Byggene, med sine tilhørende funksjoner, vil bidra til økonomisk veksten i Narvik. Hotellet vil gi i stor grad understøtte et behov som er tilstede i markedet, og er med å understøtte et økende reiseliv i Narvik,

Vurdering: 3

Delmål 8.5: Innen 2030 oppnå full og produktiv sysselsetting og anstendig arbeid for alle kvinner og menn, inkludert ungdom og personer med nedsatt funksjonsevne, og oppnå lik lønn for likt arbeid.

Begrunnelse: Det legges opp til en stor variasjon i nye arbeidsplasser i tilknytning til det nye hotellet. Per i dag vurderes det at tiltaket vil legge til rette for omkring 150 årsverk, hvor hotellet alene vil huse mellom 120 til 140 hel og deltidsstillinger. Dette er arbeidsplasser som er av en slik karakter at det er stort spenn i hvem som kan utføre arbeidet uavhengig av alder, utdannelse, kjønn osv. I tillegg åpner det opp for å skape arbeidsplasser hvor det er muligheter for å jobbe dag, ettermiddag eller natt for tilpasning til livssituasjon. Prosjektet vurderes å åpne opp for mangfold i arbeidsmarkedet.

Vurdering: 3



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 kjemikaliehåndtering, 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 på/følges opp i forbindelse med planarbeidet:

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. Fortetting i sentrumsnære områder er i tråd med bærekraftig utvikling.

I en tidlig fase av planarbeidet har det vært gjennomført informasjonsmøte med naboer og berørte parter. Innspill og merknader vedrørende byggehøyde og konsekvenser som følge av boligetablering i Kongens gate 30 er tatt til følge, og tiltaket justert.

Det har også vært avholdt dialogmøte med kultmyndigheter.

I forkant av møtene ble digital modell av tiltaket gjort tilgjengelig.

Vurdering: 3

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: Sentrumsnære arbeidsplasser i nærhet til kollektivtransport vil kunne være med på å redusere bilbruk, og således redusere påvirkning på miljøet målt per innbygger. Det legges ikke opp til full dekningsgrad for parkering i Kongens gate 30, noe som kan være med på å oppfordre til bruk av kollektivtransport, gå eller sykle til jobb.

Det er en samfunnsmessig gevinst å bygge i et område hvor infrastruktur allerede er opparbeidet. I og med at byggetomt allerede er opparbeidet, vil behovet for å kjøre ut jord- og steinmasser være mindre enn ved bygging i jomfruelig terreng.

Vurdering: 2

Konflikt: Transportbehovet fra og til området økes i forhold til dagens situasjon.



Mål nr. 12 - Ansvarlig forbruk og produksjon.

Sikre bærekraftige forbruks- og produksjonsmønstre

Følgende delmål fokuseres på/følges opp i forbindelse med planarbeidet:

Delmål 12.3: Innen 2030 halvere matsvinn per innbygger på verdensbasis, både i detaljhandelen og blant forbrukere, og redusere svinn i produksjons- og forsyningskjeden, inkludert svinn etter innhøsting.

Begrunnelse: De fleste nasjonale hotellkjeder gjennomfører tiltak for å redusere matsvinn. Forholdet forutsettes ivaretatt i driftsfasen, og er ikke relevant å følge opp i reguleringsplanen.

Vurdering: 1

Delmål 12.4: Innen 2020 oppnå en mer miljøvennlig forvaltning av kjemikalier og alle former for avfall gjennom hele livssyklusen, i samsvar med internasjonalt vedtatte rammeverk, og betydelig redusere utslipp av kjemikalier og avfall til luft, vann og jord for mest mulig å begrense skadevirkningene for folkehelsen og for miljøet.

Begrunnelse: De fleste nasjonale hotellkjeder har fokus på miljøvennlig drift gjennom eksempelvis miljøvennlige vaskemidler, redusert vask av handduker o.l.

Forholdet forutsettes ivaretatt i driftsfasen, og er ikke relevant å følge opp i reguleringsplanen.

Vurdering: 1

Delmål 12.5: Innen 2030 redusere avfallsmengden betydelig gjennom forebygging, reduksjon, materialgjenvinning og ombruk.

Begrunnelse: Prosjektet legger til rette for kildesortering ved kilden i tråd med krav og retningslinjer fra kommunalt avfallsforetak. Forholdet er ikke nødvendig å følge opp ytterligere i reguleringsplanen.

Det ønskelig å legge til rette for at hotellkjeden benytter seg av lokale matprodusenter. Forholdet forutsettes ivaretatt i driftsfasen, og er ikke relevant å følge opp i reguleringsplanen.

Vurdering: 1



Mål nr. 13 - Stoppe klimaendringene

Handle umiddelbart for å bekjempe klimaendringene og konsekvensene av dem

Følgende delmål fokuseres på/følges opp i forbindelse med planarbeidet:

Delmål 13.1: Styrke evnen til å stå imot og tilpasse seg klimarelaterte farer og naturkatastrofer i alle land.

Begrunnelse: Planen tar blant annet høyde for økt nedbør gjennom muligheter for etablering av grønne tak.

Vurdering: 1

10.1.1 Sammendrag av resultatet

I figuren under presenteres bærekraftsolen for Detaljregulering Kvartal 48. Størst bidrag til måloppnåelse er innenfor målområde 11 Bærekraftige byer og lokalsamfunn og målområde 8 Anstendig arbeid og økonomisk vekst.

Ut fra mottatte merknader fra berørte naboer i kvartalet er det lagt inn en «konflikt» under mål 3 God helse og livskvalitet.



Figur 38: Sammenstilling av vurdering og visualisering i bærekraftsolen.

11. Kilder

Litteratur

- Kommuneplan for Narvik 2017-2028
- Temaplan for kulturminner 2017-2028, Narvik kommune
- Estetisk veileder, Narvik kommune, 2017-2028
- 10 kvalitetsprinsipper for bærekraftige bygg og områder, Bygg 21. 2018.
- Strategi for høyhus i Narvik, Henning Larsen 2022.

Kart og databaser

- www.norgeskart.no
- www.nordlandsatlas.no
- www.seeiendom.no
- www.streamlit.no
- www.naturbase.no
- www.artsdatabanken.no
- www.kilden.nibio.no
- www.googlemaps.no
- www.miljostatus.no
- www.ngu.no
- www.nvdb.no
- www.regjeringen.no