

Narvik Kommune

► Reguleringsplan for Kongens gate 24 med tilhørende kvartal

Synlighetsvurdering

Oppdragsnr.: 52407424 Dokumentnr.: SYN-001 Versjon: 02 Dato: 2025-10-10



Oppdragiver: Narvik Kommune
Rådgivere: K24 Eiendom AS
Oppdragsleder: Norconsult AS,
Andre nøkkelpersoner: Marjo Kristiina Jussila, Siv.ark MNAL
Jul Riddervold, PLAN

02	2025-10-10	Revidert planforslag	marjus	julrid	marjus
01	2021-10-01	Synlighetsvurdering	HILKVI	MAHAGE	MARJUS
Versjon	Dato	Omtale	Utarbeidd	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult Norge AS. Dokumentet må bare nyttas til det formål som går fram i oppdragsavtalen, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

Innhold

1	Innhold	4
1.1	Bakgrunn	4
1.2	Planområdet og planlagt tiltak	5
1.3	Topografi	6
2	Metode og datagrunnlag	7
3	Synlighetsvurdering	8
3.1	Ståsted 1: Kongens gate nord	9
3.2	Ståsted 2: Kongens gate sør	10
3.3	Ståsted 3: Hjørnet Kongens gate Bankbakken	12
3.4	Ståsted 4: Dronningensgate 25	13
3.5	Ståsted 5: Håreksgate 31	14
3.6	Ståsted 6: Frydenlund	16
4	Vurdering og oppsummering	17

1 Innhold

1.1 Bakgrunn

Norconsult AS har i forbindelse med ny reguleringsplan for et kvartal i Kongens gate 24 utarbeidet en synlighetsvurdering med visualiseringer av nytt boligbygg i det eksisterende kvartalet. Tiltakshaver ønsker å legge til rette for nytt boligbygg med forretningslokaler i 1. og 2. etasje for eiendommen gnr/bnr. 40/278, Kongens gate 24, og regulere øvrige eiendommer i kvartalet i henhold til dagens bruk, utnyttelsesgrad og høyder.

Dagens bygningsmasse tilfredsstiller i liten grad dagens behov og forskriftsmessige og tekniske krav, og en ønsker å rive eksisterende bygg i Kongens gate 24 for å føre opp et nybygg med 4+2 etasjer.

Det gis mulighet for inntil 6 etasjer med forretningslokaler i 1. og 2. etasje og parkeringskjeller under bakken. Bygningsvolumet mot Bankbakken skal ha saltak mens den delen av bygget som grenser mot naboen i sør, Kongens gate 22, har et flatt tak. Øvrige eiendommer i kvartalet reguleres i henhold til dagens bruk; bolig og forretning. Kvartalet er per i dag uregulert.

Området er i kommuneplanens arealdel 2017-2028 satt av til sentrumsformål med hensynssone for bevaring av kulturmiljø og med krav om felles planlegging. Etter en prosess med Riksantikvaren og Statsforvalteren der flere forslag er blitt vurdert har man landet på bygningsvolumet og utformingen som dette reviderte planforslaget baserer seg på. Nybygget tilfører sentrumsbebyggelsen et nytt element i historisk preget stil, en modernisering av etterkrigsarkitekturen.

Området er ført inn i Riksantikvarens NBI-register for kulturmiljøer som har nasjonal interesse. Området er ikke formelt vernet, men det skal ved videre utvikling vises særlig hensyn til kulturmiljøet. For hensynssone kulturmiljø gjelder bestemmelser og retningslinjer i Temaplan for kulturmiljø 2017-2028.

Synlighetsvurderingens formål er å belyse hvilke virkninger det planlagte tiltaket har på fagtemaet landskap, slik at virkningene kan tas i betraktning under forberedelse av planforslaget og når det tas stilling til om planforslaget/tiltaket kan gjennomføres.

1.2 Planområdet og planlagt tiltak

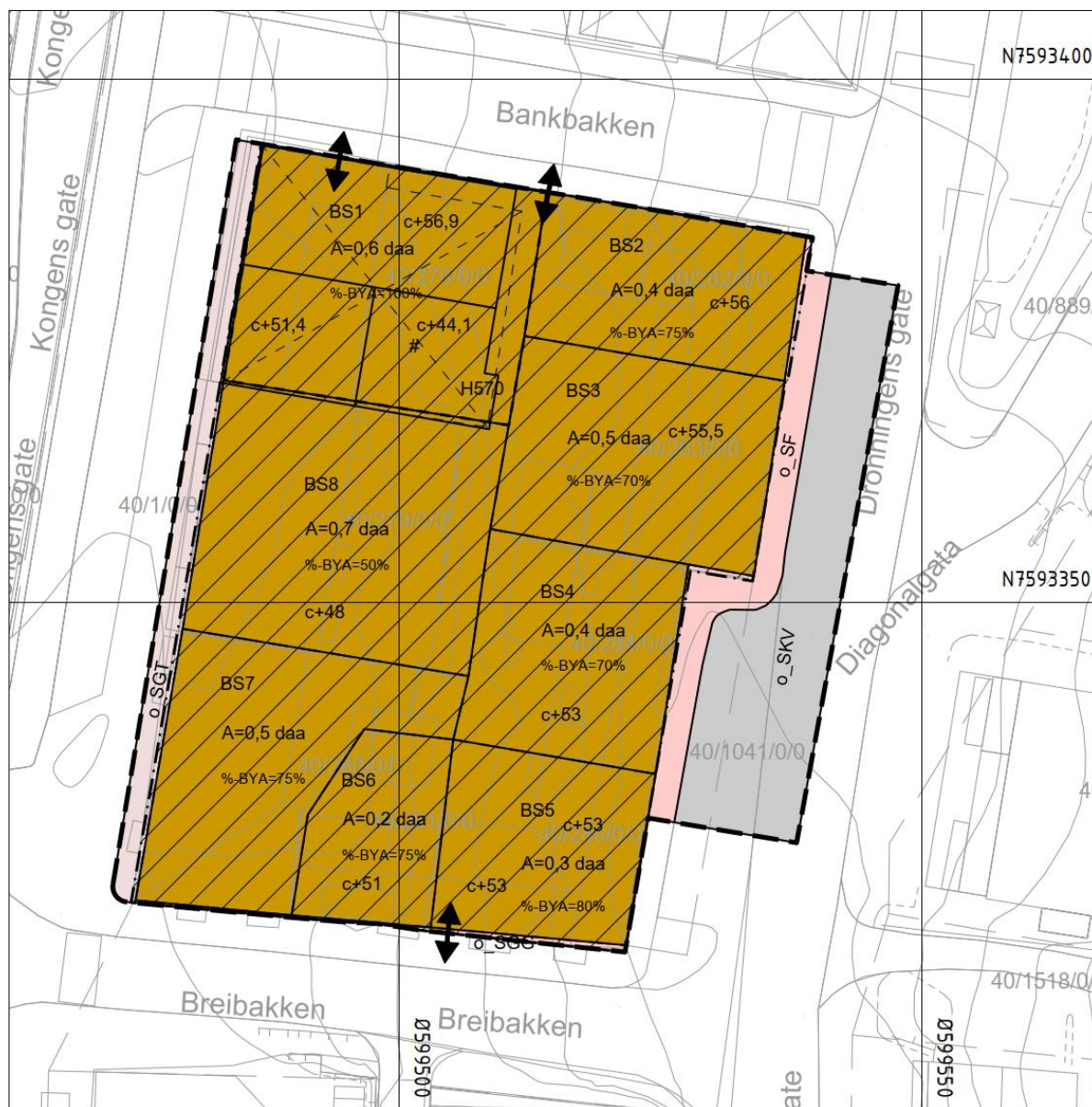
Planområdet ligger lokalisert langs Kongens gate i sørlige del av sentrum av Narvik. Foreslått reguleringsplan vil omfatte kvartalet Kongens gate, Bankbakken, Dronningens gate, Breibakken med eiendommen gnr./ bnr. 40/278-285 og 40/1041. Planområdet utgjør ca. 4 200m². Fra kvartalet er det god utsikt i sørvest over Narvik havn og over næringsområdet «Trekanten», videre til Frydenlund og Framnes. Høydeforskjell mellom Kongens gate og Dronningens gate gjør seg tydelig i tverrgatene, deriblant kvartalets sidegater Bankbakken og Breibakken som har stigninger på 6-8 meter.



Kvartalet består av typisk sentrumsbebyggelse med forretning på gateplan og leilighetsbebyggelse over. Nabobebyggelsen varierer fra statlige virksomheter i Kongens gate 14-18 med 6 etasjer sør for planområdet, og kombinert sentrumsbebyggelse med forretning i 1. etasje og boliger i 2. til 3. eller 4. etasje nordover i Kongens gate. I Dronningens gate er det hovedsakelig servicebedrifter og garasjer på bakkeplan og boliger i øvrige etasjer.

Det er i 2025 vedtatt en reguleringsplan for nabokvartalet i nord, *Kvartal 48*, for etablering av et nytt hotell i Kongens gate 26/ Dronningens gate 27 med 5 etasjer mot Kongens gate, gesims C+53,0, og opp til 11 etasjer mot Dronningens gate, gesims C+74,7.

Planforslaget søker å regulere Kongensgate 24 til maks gesimshøyde mot Kongens gate: C+51,4 og maks mønehøyde mot Breibakken: C+56,9.



Figur 1 Forslag til reguleringsplan. Kongens gate 24 ligger oppe i venstre hjørne av kvartalet.

1.3 Topografi

Planområdet ligger langs sentrumsgata i byen på ca. kote 36. Terrenget heller svakt nedover mot sørvest og danner et åpent landskapsrom mot «Trekanten» med næringsområder og utskipingsområdet tilhørende LKAB. Vest for næringsområdet ligger bydelene Frydenlund og Framnes som strekker seg opp mot en terrenghøyde på 111 moh. Øst for Kongens gate strekker byen seg oppover i fjellsida på Fagernesfjellet. Beveger man seg oppover i terrenget skifter boligtypologien over til boligbebyggelse med enkelte innslag av offentlig institusjoner.

2 Metode og datagrunnlag

Vurderingen er gjort med utgangspunkt i modell av Narvik by, supplert med tilgjengelige digitale kartløsninger/ databaser. Modellen er bygd opp i Infracore med terrengkoter med ekvidistanse 1m, bygninger, ortofoto, samt noe vegetasjon i umiddelbar nærhet til tiltaket.

0-alternativet er sammenligningsalternativet som tiltaket vurderes opp mot. 0-alternativet defineres som nåværende bruk av området, dagens situasjon.

1-alternativet viser tiltenkt ny situasjon. 1-alternativet defineres som området etter oppføring av regulert nybygg i tråd med dette planforslaget.

Det er i 2025 vedtatt en ny reguleringsplan for nabokvartalet i nord, og ny hotellbygning i Kongens gate 26/ Dronningens gate 27 er under prosjektering. Alternativ 3 viser tiltenkt ny situasjon med regulert bygningsvolum i nabokvartalet.

Området rundt tiltaket er i stor grad utbygd. Selv om nytt bygg vil være synlig fra ulike ståsteder i byen bidrar bylandskapet til at tiltaket vil bli absorbert av omkringliggende bebyggelse. Vurderingen fokuserer derfor i hovedsak på nærvirkning av tiltaket, da fjernvirkning anses å ha en begrenset negativ betydning for visuell påvirkning, og vurderes ikke å påvirke opplevelsen av eller utsikten mot sentrale landskapselement.

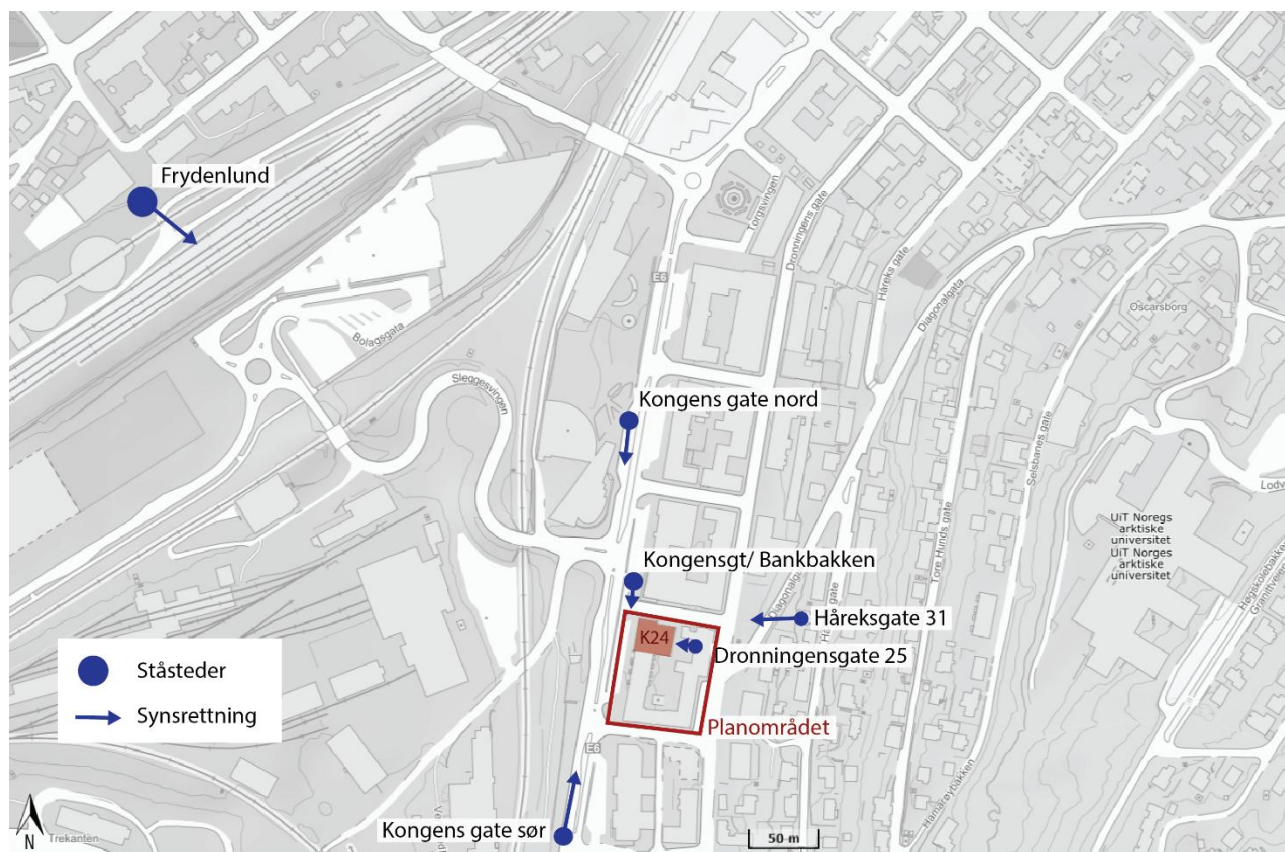
.

3 Synlighetsvurdering

Vurderingen av tiltakets påvirkning av landskapet er området hvor det forventes at opplevelsen av landskapet i vesentlig grad blir påvirket av inngrepets synlighet. Nedenfor presenteres og diskuteres nærvirkningene ved etablering av tiltaket. Det fokuseres hovedsakelig på visuelle virkninger og synlighet, her presentert i illustrasjoner hentet fra modellen.

Det er valgt ut seks ståsteder hvor utsikten vurderes i en før- og etter situasjon.

1. Kongens gate nord
2. Kongens gate sør
3. Kongensgt/ Bankbakken
4. Dronningensgate 25
5. Hårekgate 31
6. Frydenlund



Figur 2 Oversikt som viser plassering og synsretning for perspektiver. Kilde: navik.kommune.no/geoinnsyn. Bearbeidet av Norconsult (2021)

3.1 Ståsted 1: Kongens gate nord

Kongens gate er både sentrumsgate og E6, og en mye trafikkert vei igjennom byen. Fra ståstedet ser man sørover til Ankenes og fjella i sør. Scandic hotell med sine 18 etasjer reiser seg opp til høyre i bildet. Mot øst (venstre) strekker byen seg oppover fjellsida til Fagernesfjellet. Landskapsrommet dannes av en ensidig sentrumsbebyggelse og infrastruktur mot øst og åpner seg opp mot «Trekanten» og sjøen i vest. Situasjon 0 viser en relativt homogen bebyggelse med vertikale flater på rundt fire etasjer med noe variasjon i takform. Høyden i bebyggelsen økes noe sør for tiltaket med politistasjonen på seks etasjer. Situasjon 1 viser en bygningsvolum med saltak som møter Kongens gate med en gavl vegg. Bygningsvolumet bryter opp gesimslinjen med gjenkjennbart motiv som henter inspirasjon fra Kolflaatgården ved torget lenger nord. Raft høyde forholder seg til inntil liggende nabobygg. Resten av bygningsmassen er med flatt tak og tilpasset nabobygg i sør og nord. Gesimslinjen for flatt tak er en forlengelse av gesims i nabokvartalet mot sør (regulert nybygg i Kongens gate 26). Tiltaket oppleves som tilpasset kulturmiljøet.



Figur 3 Dagens situasjon sett fra nord i Kongens gate



Figur 4 Mulig ny situasjon sett fra nord i Kongens gate



Figur 5 Mulig ny situasjon sett fra sør i Kongens gate med regulert nybygg i kvartal 48

3.2 Ståsted 2: Kongens gate sør

Perspektivet er tatt fra fortauet på motsatt side av veien, sør for tiltaket. Ser man nordover i Kongens gate oppleves landskapet åpent, i horisonten ser man over til fjella nord for Bjerkvik. Vestover (venstre) ligger industriområde LKAB og næringsområdet Malmporten Handelspark. Dette området domineres av infrastruktur, harde flater og store næringsbygg. Fremst i bildet ligger Narvik politistasjon på seks etasjer. Gavlveggen på tiltenkt nybygg bryter opp gesimslinjen, men ivaretar strukturen i kulturmiljøet. Høyden av tiltaket har liten virkning på horisontlinjen som endres mer av regulert nabobygg i nord. Den visuelle betydningen av tiltaket vil oppleves å endre horisontlinjen for bygningsmassene noe, men det nye elementet er tilpasset strukturen i området.



Figur 6 Dagens situasjon sett fra sør i Kongens gate



Figur 7 Mulig ny situasjon sett fra sør i Kongens gate



Figur 8 Mulig ny situasjon sett fra sør i Kongens gate med regulert nybygg i kvartal 48

3.3 Ståsted 3: Hjørnet Kongens gate Bankbakken

Perspektivet viser hvordan tiltaket vil oppleves fra øyehøyde for forbipasserende på fortauet. Gavlveggen forholder seg til høydene i kvartalet foran, på nordsiden, og selv om hjørnebygningen i tiltenkt situasjon er høyere enn dagens og bryte gesimslinjen mot Kongens gate vil form og proporsjoner i det nye elementet være tilpasset kulturmiljøet i området.



Figur 9 Dagens situasjon sett fra hjørnet mellom Kongens gate og Bankbakken



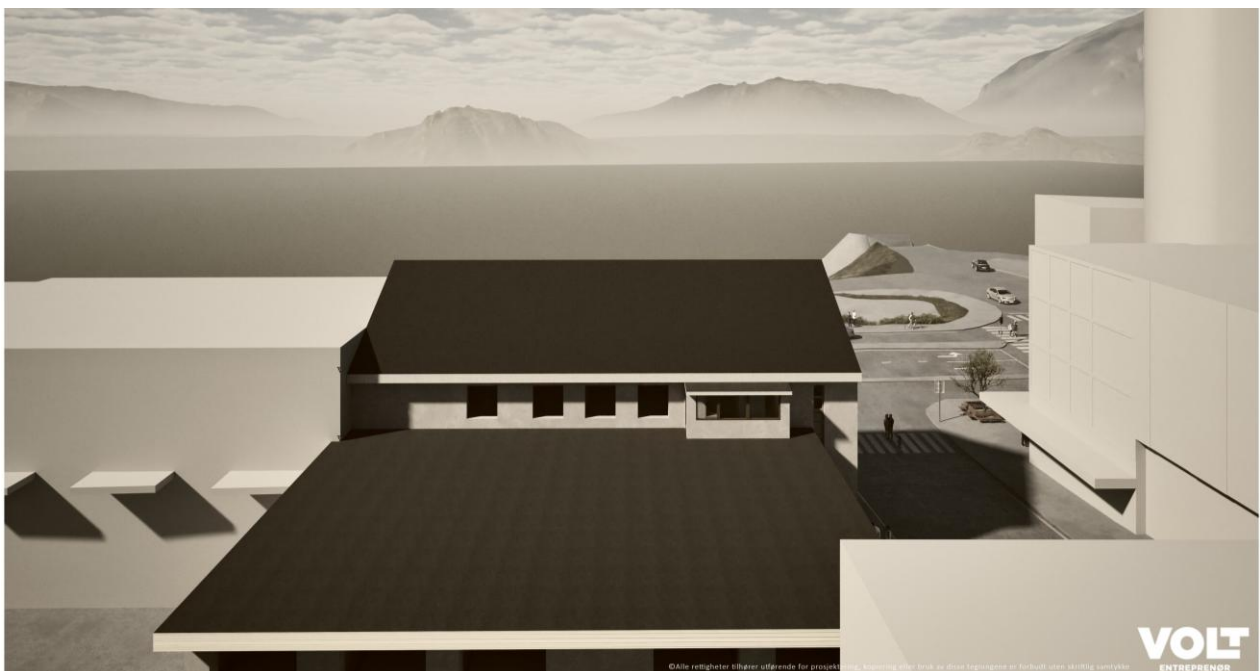
Figur 10 Mulig ny situasjon sett fra hjørnet mellom Kongens gate og Bankbakken



Figur 11 Mulig ny situasjon sett fra hjørnet mellom Kongens gate og Bankbakken med regulert nybygg i kvartal 48

3.4 Ståsted 4: Dronningensgate 25

Dronningensgate 25 ligger rett bak i samme kvartal som tiltaket. Nærvirkningen vurderes fra vinduet i 2 etasje av blokka. Ståstedet er kun få meter fra tiltaket og ligger omtrent på samme høydenivå. Tiltaket er naturlig nok derfor svært synlig fra dette ståstedet. Ved dagens situasjon ser man hele horisontlinja i bydelene Framnes og Frydenlund. Ny situasjon vil stykke opp horisontlinjen og delvis dekke utsikten mot Framnes. Utsikten sørover mot Ankenes og nordvest til Frydenlund opprettholdes, soleksponeringen blir i stor grad beholdt i ny situasjon.



Figur 12 Dagens situasjon sett fra Dronningens gate 25



Figur 13 Mulig ny situasjon sett fra Dronningens gate 25



Figur 14 Mulig ny situasjon sett fra Dronningens gate 25 med regulert nybygg i kvartal 48

3.5 Ståsted 5: Håreksgate 31

Perspektivet er tatt fra balkongen til Håreksgate 31, rett ovenfor Diagonalveien. Det antas at naboboligene har tilsvarende utsyn mot planlagt bygg. Terrenget stiger raskt oppover fjellsiden, terrenget her ligger ca 11 m høyere enn Kongens gate. Bebyggelsen i Dronningens gate 25 og 27 bryter horisontlinjen i dagens situasjon. Tiltent bygning i Kongens gate 24 har tilsvarende mønehøyde, og i ny situasjon vil utsikten mot industriområdet/ næringsområdet bli redusert noe mer, men har liten innvirkning utover dette. Fri siktlinje langs Bankbakken berøres ikke av tiltaket. Nærvirkningen av tiltaket vurderes å ha begrenset betydning.



Figur 15 Dagens situasjon sett fra Håreksgate 31



Figur 16 Mulig ny situasjon sett fra Håreksgate 31



Figur 17 Mulig ny situasjon sett fra Dronningens gate 25 med regulert nybygg i kvartal 48

3.6 Ståsted 6: Frydenlund

Perspektivet er tatt fra Frydenlund, landskapet mellom ståstedet og tiltaket er nærings- og industriområdet som ligger lavere i terrenget. Avstanden gjør at variasjoner som høyder og form samt farger, detaljer og materialbruk vil gå over i hverandre og føre til at tiltaket glir inn i bylandskapet rundt. Tiltaket vurderes å ha begrenset negativ betydning mht. fjernvirkning.



Figur 18 Dagens situasjon sett Frydenlund



Figur 19 Mulig ny situasjon sett fra Frydenlund



Figur 20 Mulig ny situasjon sett fra Frydenlund med regulert nybygg i kvartal 48

4 Vurdering og oppsummering

Tiltaket søker å rive eksisterende bygg på tre etasjer for å oppføre nytt bygg med opptil seks etasjer. Sammenlignet med mønehøyde på eksisterende bygg søker planforslaget en økning i høyde på 6,15 m. Synligheten av tiltaket avtar naturligvis med økende avstand. Planområdet ligger relativt lavt, men åpent til i terrenget. I avstander over 500 m fra tiltaket vil det allikevel oppleves som et lite synlig inngrep i landskapet. Med denne avstanden vil sikt, terrengformer og vegetasjon spille en viktig rolle for synlighet, og kan være med på å skjule tiltaket helt eller delvis. Situasjon 0 viser nåværende bygningsvolum og tross noe økning i høyde vil nytt volum ikke oppleves som dominerende i landskapet og nærmiljøet, men derimot gli inn som en integrert del av omkringliggende bebyggelse. Avhengig av siktlinjer vil man fra Frydenlund og Framnes se og oppleve tiltaket som en del av øvrig bygningsmasse, hvor bylandskapet omkring bidrar til å dempe inntrykket. Tiltaket vil bli synlig fra deler av boligbebyggelsen i Fagernesfjellet. Skråningene oppover fjellsida gjør at nærvirkningen vil være uten nevneverdig betydning for boligene og områdene som ligger høyere i terrenget. For bebyggelsen like bak tiltaket vil nytt volum kunne redusere utsikten mot industri og næringsområdet. Med unntak av boliger i umiddelbar nærhet bak tiltaket vurderes tiltaket til å ikke påvirke opplevelsen av eller utsikten mot sentrale landskapselement.

Når det gjelder solforhold vil tiltaket ikke påvirke omkringliggende bebyggelse og områder for uteopphold nevneverdig. På morgenen og formiddag vil slagskyggen strekke seg noe lenger ut i Kongens gate og sidegaten Breibakken. Utover det vil bygget ha størst påvirkning på solforhold mot egne bygg og parkeringsareal innenfor planområdet. For mer inngående informasjon om solforhold vises det til solstudier som vedlegges planforslaget.

Tiltaket vurderes til å ha begrenset negativ betydning for omgivelsene. Dette forutsetter at tiltaket planlegges med en arkitektonisk utforming, detaljering, material- og fargebruk som er stedstilpasset og ivaretar viktige kvaliteter i etterkrigsarkitekturen. Tiltaket må planlegges å ta hensyn til at planområdet inngår i Riksantikvarens NB!-register for etterkrigsbebyggelse i Narvik sentrum. Med riktige valg kan bygget være med på å tilføre nye kvaliteter som vil løfte og påvirke nærområde i positiv retning.