

Saksframlegg

Arkivsak: 24/5047 - 44

Saksbehandler Magne Åsmund Kjelstad

Saksnr.	Utvalg
029/25	Hovedutvalg for plan og utvikling

Møtedato
14.10.2025

Plansak for offentlig ettersyn - Reguleringsendring for Tore Hunds gate 43-47 og deler av Tore Hunds gate 34

Jeg viser til sakens utredning og vil foreslå følgende:

Vedtak:

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-10, legges forslag til detaljregulering for Reguleringsendring for Tore Hunds gate 43-47 og deler av Tore Hunds gate 34, planID 2018004 og 2016006, siste revisjonsdato 22.09.2025, ut til offentlig ettersyn i seks - 6 - uker fra utlysningsdato.

Lars Norman Andersen
konstituert kommunedirektør

Hovedutvalg for plan og utvikling 14.10.2025

Behandling:

Votering nr 1 - Votering over forslag

Forslag: **Opprinnelig forslag**

For: 9 stemmer (100%) - A 2, FRP 1, H 2, INP 1, SP 1, SV 1

Mot: 0 stemmer (0%)

PLAN - 029/25 Vedtak:

Vedtak:

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-10, legges forslag til detaljregulering for Reguleringsendring for Tore Hunds gate 43-47 og deler av Tore Hunds gate 34, planID

2018004 og 2016006, siste revisjonsdato 22.09.2025, ut til offentlig ettersyn i seks - 6 - uker fra utlysingsdato.

Saksutredning:

Innledning

Det vises til forslag til detaljregulering for Reguleringsendring for Tore Hunds gate 43-47 og deler av Tore Hunds gate 34, planID 2018004 og 2016006, siste revisjonsdato 22.09.2025. Planforslaget fremmes etter plan- og bygningslovens § 12-3, med Sweco Norge AS som planfaglig konsulent på vegne av Tore Hunds gate 45/47 AS som forslagsstiller (Org. nr 933 984 923).

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for en bygningskropp innenfor område BB2 (i gjeldende plan BB1) i stedet for to, som i gjeldende regulering, samt å gjøre tilpasninger av adkomsten til området. Det ønskes også å legge til rette for en 5. etasje på deler av bygget.

Det skal ikke gjøres endringer for eiendommene GBNR 40/135 (Brannbakken 4) og GBNR 40/138 (Tore Hunds gate 43). Gjeldende plangrense utvides noe mot sør, slik at F_BRE1 (renovasjon) fra Detaljregulering for Tore Hunds gate 34 tas inn i planen. F_BRE1 utvides for å få plass til to ekstra moloker og det tas med formålet o_ØK for trafo.

Rettsgrunnlag

Saksframstillingen bygger på Plan- og bygningsloven (Lov om planlegging og byggesaksbehandling, LOV-2008-06-27-71).

Faktadel

- Gnr. / bnr. 40/01, 40/135, 40/136, 40/137, 40/138 og 40/1491 berøres.
- Størrelse på planområde: 2,664 daa.
- Planendringen legger til rette for inntil 36 boenheter i ny blokkbebyggelse. Det planlegges hovedsakelig for 2- og 3- roms leiligheter, men også mulighet for 1-roms og 4-roms. I det foreliggende skisseprosjekt er det lagt til grunn 12 stk. leiligheter under 50 kvm og 21 stk leiligheter over 50 kvm. Det tilrettelegges for totalt 13 parkeringsplasser, herav 2 HC plasser. Det skal være 12 parkeringsplasser i parkeringskjeller, herav 1 HC parkeringsplass. Parkeringsgarasjen har adkomst fra Brannbakken. 1 HC parkeringsplass er på gateplan med direkte adkomst fra Tore Hunds gate. Antall parkeringsplasser er et avvik fra gjeldende kommuneplan for Narvik. Gjeldende plan har 19 leiligheter over 50 kvm og totalt 19 parkeringsplasser.
- I planendringen legges det opp til en delvis femte etasje, opp til kote + 91,0. Det tillates et mindre påbygg for topp heissjakt med høyde 1,5 m på 30 kvm. Dette gir kote 92,5. Gjeldende regulering har maksimal tillatt gesimshøyde kote + 87,0 med heishus og takoppbygg kote +90,5. Dette gir at forskjellen mellom gjeldende plan og planforslaget er en gesimshøyde på 4 meter, med en høydeforskjell på takoppbyggene på 2 meter. I det nye planforslaget er takoppbygget lavere enn i gjeldende plan.
- Dagens planstatus:
- Kommuneplanens arealdel: Boligbebyggelse med hensynssone H810-1Oscarsborg, krav om felles planlegging og fortetningsområde.
- Reguleringsplan for Tore Hunds gate 43-47 planID 2018004: Regulert til Boligbebyggelse-Blokkbebyggelse, bevaring kulturmiljø, bebyggelse som forutsettes fjernet, Gårdsplass, Fortau, Veg.
- Planområdet grenser til "Detaljregulering Håreks gate 62 og 64".

- Planforslaget grenser til "Detaljregulering Tore Hunds gate 34" planID 2016006, og medfører en endring i denne planen.

Andre forhold

Oppstartsmøte ble avholdt 21.01.2025. Det ble meldt om oppstart av planarbeidet i Fremover 04.03.2025, og direkte berørte grunneiere, naboer og overordnede myndigheter ble tilskrevet i brev, datert 03.03.2025 med svarfrist 31.03.2025. Samiske interesser berøres ikke. Invitasjon til medvirkning i planarbeidet er overholdt.

Det kom totalt 7 innspill til varsel om oppstart. Innspillene er oppsummert og kommentert i dokumentet "Mottatte merknader Tore Hunds gate 43-47 med kommentarer" (se vedlegg). Planforslaget ble så utarbeidet og oversendt kommunen 20.06.2025 for mottakskontroll og førstegangsbehandling. Siste reviderte plandokumenter ble mottatt 22.09.2025, etter kommunens tilbakemeldinger til planforslaget.

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

Økonomi og inndekning

Planforslaget er av privat karakter, og forventes ikke å ha direkte innvirkning på kommunens økonomiplan. Eventuell utbyggingsavtale vil behandles i egen sak.

Naturmangfold

Kommunedirektøren viser til de miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven §§8-12. Disse prinsippene er: kunnskapsgrunnlag (§ 8), føre-var-prinsippet (§ 9), økosystemtilnærming/samlet belastning (§ 10), prinsippet om at krav om at kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver (§ 11), og prinsippet om krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder ved inngrep og arealbruk (§ 12). Se mer om naturmangfold under kommunedirektørens vurdering.

Samfunnsutvikling

Saken påvirker utviklingen av lokalsamfunnet i noen grad. Folketallet i Narvik sentrum kan øke på grunn av etableringen av nye boliger. Prosjektet er tilrettelagt med en betydelig andel mindre leiligheter, slik at det kan passe for personer som prefererer leiligheter med et mindre areal. En moderne utvikling av Narvik sentrum kan øke bolyst og blilyst.

Samfunnsøkonomisk effekt

Saken kan gi en viss effekt for (lokal)samfunnet ved etablering og investeringer på kort og lang sikt. Sysselsettingen vil øke i anleggs- og byggefasen.

Medvirkning

Medvirkning i planprosessen følger plan- og bygningslovens krav, jf. pbl kapittel 5 og 12.

Invitasjon til medvirkning hittil i planarbeidet er overholdt. Videre medvirkning vil være høring og offentlig ettersyn av planforslaget, som denne saken gjelder. Høringsparter er alle statlige, regionale og kommunale myndigheter og andre offentlige organer, private organisasjoner og institusjoner, som blir berørt av forslaget. Registrerte grunneiere og festere og så vidt mulig andre rettighetshavere i planområdet samt naboer, skal når de blir direkte berørt, på hensiktsmessig måte underrettes om forslag til reguleringsplan med opplysning om hvor det er tilgjengelig. I tillegg skal planforslaget ha medvirkning fra rådene for eldre, ungdom og personer med funksjonsnedsettelse.

Rådene for eldre, ungdom og personer med funksjonsnedsettelse er kontaktet ved oppstartsvarsel i saken.

Rådmannens vurdering

Landskap

Ny bebyggelse vil i store trekk ha samme form som bakenforliggende bebyggelse i Tore Hunds gate 34, med et større volum mot øst og takterrasse mot vest. Kommunedirektøren vurderer det slik at planendringene ikke påvirker fjernvirkningene av tiltaket. Nærvirkningen av tiltaket vil være en mer massiv bygningskropp, i og med at det reduseres fra to til en bygningskropp i forhold til gjeldende plan. Tore Hunds gate 34 har gesimshøyde kote 91. Ny bygning i planforslaget vil dermed ha samme gesimshøyde som det Tore Hunds gate 34 har.

Omkringliggende bebyggelse i Tore Hunds gate 34 og Håreks gate 62 og 64 har bebyggelse på fem etasjer med underetasje. Planlagt bebyggelse bryter ikke med dette. Planforslaget bidrar til å endre stedets karakter innen planområdet fra to- og tretasjers bebyggelse til en tettere bebyggelse med blokkarakter. Sett under ett vil planlagt ny bebyggelse kunne passe naturlig inn i kvartalet og med nabokvartalet i sørøst.

Byggehøyde og utnyttelsesgrad

Maksimal tillatt gesimshøyde er økt fra kote + 87,0 til foreslått kote + 91,0. Dette skal gi rom for en delvis 5. etasje. I tillegg tillates et mindre påbygg med høyde 1,5 m for ivaretagelse av topp heissjakt, på 30 m². Takterrasse tillates over 4. etasje. Utnyttelsesgrad beholdes uendret, %BYA = 100%.

Endringen fra to bygningskropper til en, og økt gesimshøyde til kote + 91,0, vil kunne medføre endret utsikt fra noen av leilighetene i Tore Hunds gate 34, og fra Tore Hunds gate 36. Forslagsstiller har beskrevet siktforholdene i den vedlagte planbeskrivelsen. Nybyggets takterrasse og femte etasje vil bli godt synlig fra takterrassen i femte etasje i Tore Hunds gate 34. Sett fra balkong i fjerde etasje i Tore Hunds gate 34, vil nybygget dominere utsikten mot nordvest. Det påpekes at fjelltoppene fremdeles vil være like synlige som i gjeldende plansituasjon, men at noe av utsikten til fjellsidene endrer seg i planendringen. Fra noen synsvinkler reduseres utsikt mot himmel i forhold til gjeldende plan. Kommunedirektøren finner under tvil at endringene må kunne vurderes som akseptable.

Kommunedirektøren vurderer det slik at ny foreslått bebyggelse medfører en endret høydevirkning sett i forhold til terrenget mot Håreks gate. Noen av innspillene til planen så langt fremmer det synspunkt at dette bryter med eksisterende bebyggelse. Kommunedirektøren vurderer ikke dette som et brudd med eksisterende bebyggelse, og heller ikke utslagsgivende for det visuelle inntrykket av bebyggelsen. Endringen i høydevirkning anses ikke som så betydelig at det medfører krav om å senke foreslått gesimshøyde.

Uteoppholdsareal

I henhold til kommuneplanens arealdel er kravet til Minste Uteoppholdsareal (MUA) 30 kvm per boenhet. Det opereres med litt ulike antall boenheter i skisseprosjektet, men kommunen går ut fra at det skal etableres inn til 36 boenheter. Dette vil gi et krav til MUA på 1080 kvm. I prosjektet er det tenkt at MUA løses med 290 kvm på lokk mot vest, 145 kvm på takterrasse over 4. etasje, og 10 kvm per privat balkong. Dette gir totalt 795 kvm MUA.

Planbestemmelse 3.1.3 j) sier at: *“Minste uteoppholdsareal, MUA, skal være minimum 10 m2 pr boenhet. Lokk, takterrasser og inn til 10 m2 av ikke overbygd balkong pr boenhet kan medregnes som uteoppholdsareal. Minimum 300 m2 av uteoppholdsarealet på lokk/takterrasse skal opparbeides til Lek ved inngang. Prinsipper for universell utforming skal ligge til grunn ved utforming av arealene.”* Planbeskrivelsen side 31 oppgir at foreliggende landskapsplan legger opp til totalt ca 430 m2 lek og felles uteopphold på lokk og takterrasse. Kommunedirektøren vurderer det slik at det er betydelig forskjell på gjeldende kommuneplan sitt krav til MUA og det MUA som det herværende prosjektet kan tilby. Kommunedirektøren anser at det bør kunne legges til grunn et lavere krav til MUA, sett i forhold til kommuneplanens arealdel (KPA), ut fra hva som er vanlig i sammenlignbare byer i Nord-Norge per i dag. Kommunedirektøren anser videre at det ikke skal være lett å fravike kravene i gjeldende kommuneplanens arealdel, men at det kan vurderes som forsvarlig så lenge det foreligger uteoppholdsarealer som er tilstrekkelige for aktivitet og rekreasjon, er tilgjengelige og har god tilgang på sol, lys og har beskyttelse mot støy. Kommunedirektøren vurderer det slik at det i Narvik sentrum i en del tilfeller er en utfordring å tilrettelegge for MUA i den størrelsesorden som kreves ut fra gjeldende kommuneplanens arealdel.

Av hensyn til forutsigbarhet i planarbeidet har kommunedirektøren valgt å se til forslag til KPA som er under arbeid. Et forslag til KPA ble sendt til kommunestyret for høring og offentlig ettersyn sist i mai i 2023, men sendt tilbake til rådmannen for behandling i nytt kommunestyre. Forslag til ny KPA forventes til politisk behandling for høring og offentlig ettersyn i løpet av de kommende månedene.

Barn og unge, Lekeområder

I planbeskrivelsen for gjeldende reguleringsplan er det redegjort for at kravet til nær- og strøkslekeplass vurderes som oppfylt, men at det må etableres lek ved inngang i forbindelse med prosjektet. I prosjektet er dette tenkt løst ved å ha lek ved inngang på lokket, samt lekehage på takterrassen. Kommunedirektøren vurderer det slik at lekearealer må løses uten å regne inn private balkongarealer i lekearealer. Minimum 300 kvm av uteoppholdsarealet på lokk/takterrasse skal opparbeides til lek ved inngang (se planbestemmelse 3.1.3. j), over). Her er det lagt opp til at arealet skal betjene inn til 36 boenheter. Dette representerer et avvik fra kommuneplanens arealdel. Forslagsstiller ønsker å kompensere dette ved å sikre god kvalitet på arealene, ved å gjøre prinsippene i landskapsplanen juridisk bindende gjennom planens bestemmelser. Kommunedirektøren vurderer avviket som så moderat at det anses som akseptabelt med en slik løsning.

Støy

Planområdet er ikke utsatt for støy fra veitrafikk. Grenseverdier for støy på utearealer tilfredsstilles for hele planområdet, og på alle balkonger. Det er ikke beregnet overskridelser av støyverdier på fasader. Det forventes dermed at krav til innendørs lydnivå kan tilfredsstilles ved bruk av standard bygningselementer for fasadene. Alle leiligheter skal ha tilgang til stille side med lydnivå under grenseverdier fastsatt i retningslinje T-1442/2021. Kommunedirektøren finner løsningene med hensyn på støy til å være tilfredsstillende.

Støv/forurensning

Kommunedirektøren mener at det må legges vekt på å redusere spredning av støv i anleggsfasen. For eksempel bør biler vaskes for å unngå at jord og leire spres gjennom det

kommunale vegnett. Dette sikres i bestemmelse 5.1 h), som sier at nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeid kan igangsettes, herunder støvdemping.

Parkering

Som vist er parkering redusert fra gjeldende 19 parkeringsplasser, til 13 parkeringsplasser i foreslått plan(ending). Det er fra forslagsstillers side lagt til grunn et parkeringskrav på minimum 0,25 - maksimum 0,5 parkeringsplasser pr boenhet under 50 m², og minimum 0,5 - maksimum 1 parkeringsplasser pr boenhet over 50 m².

Foreslått krav til parkering representerer et avvik fra gjeldende kommuneplanens arealdel. Det må forebygges at et utilstrekkelig antall parkeringsplasser medfører belastninger for tilliggende gater. På den annen side vil en moderat underdekning av parkeringsplasser kunne stimulere til økt gåing og sykling fra området.

Ved en evt. løsning med beboerparkering i området, kan beboere i nye boligprosjekter med planlagt underdekning oppleve å ikke bli prioritert.

Før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse kan gis, skal det være tilrettelagt for elbillader for minimum 20% av parkeringsplassene (Planbestemmelsene pkt 5.3 a). Kommunedirektøren anbefaler at det er et krav i planen til ladefasiliteter på minimum 50% av parkeringsplassene. Dette vil være i tråd med forslag i ny kommuneplanens arealdel.

Det legges til grunn et krav på 1 stk sykkelparkering pr boenhet under 50 m² og 2 stk sykkelplasser pr boenhet over 50 m². Kommunedirektøren understreker at sykkelparkeringen skal være under tak.

Kommunedirektøren anser avviket mellom gjeldende kommuneplanens arealdel og herværende planendring hva gjelder parkering, til å være betydelig. I henhold til gjeldende kommuneplanens arealdel vil det kreves 27 stk parkeringsplasser i foreslått planendring. Kravet i foreslått i KPA i 2023; er minimum 0,25 parkeringsplasser og maksimum 0,5 parkeringsplasser per leilighet under 50 kvm, og minimum 0,5 parkeringsplasser og maksimum 1 parkeringsplass per leilighet over 50 kvm. Dette samsvarer med forslaget i herværende reguleringsendring.

Kommunedirektøren vurderer det slik at reduksjonen i antall parkeringsplasser i forhold til gjeldende plan, vil kunne gi en svak reduksjon i trafikken til og fra boligblokken. Det finnes andre parkeringstilbud i området som ikke berører gatenettet, eksempelvis i Verkstedbakken og Parkhallene. Målgruppen for de mindre leilighetene, som er yngre mennesker, velger i større grad miljøvennlige transportformer framfor å ta sertifikat. Et lavere krav til antall parkeringsplasser vil kunne følge opp viktige miljømål som å bedre luftkvaliteten og gi innbyggerne sunnere og mer attraktive bomiljøer. Boligblokken vil ligge sentralt i Narvik, og ha alle viktige sentrumsfunksjoner innen gang- og sykkelavstand. Kommunedirektøren vektlegger at reduksjon i parkeringskrav kan føre til mer kompakt og effektiv arealutnyttelse. For å oppnå en reduksjon i parkeringskrav er det foreslått en bildelingsordning i planbestemmelse 3.1.3 h): "Bildelingsordning kan tillates hvor maksimalt 1 stk elbil erstatter inn til 5 faste plasser." Forslagsstiller opplyser at i det tilfelle hvor man går inn med bildelingsordning, vil det være 12 parkeringsplasser i prosjektet, hvorav 2 er HC-plasser. Av de 10 resterende parkeringsplasser vil da 1 være reservert for bildeling, mens det blir 9 ordinære plasser.

Kommunedirektøren viser til at bildeling er nevnt som et tiltak under "Satsingsområder og tiltak" i kommunens vedtatte mobilitetsplan. I mobilitetsplanen er det også foreslått at det bør vurderes en parkeringsstrategi for kommunen. Dette er ikke gjort pr. i dag.

Kommunedirektøren vil vurdere parkeringsløsningen, også med hensyn på bildeling, før sluttbehandling.

Overvann

Avrenningsmønsteret for overvann er stort sett uforandret. Andelen tette flater øker noe som følge av prosjektet. Nødvendig fordrøyning av overvann kan foretas ved hjelp av grønne tak, fordrøyningsmagasin under bakken, vegetasjonsforsenking eller annen tjenlig løsning. Deretter ledes overvann fra fordrøyningsmagasin til kommunal overvannskum.

Avfallshåndtering

Arealet f_BRE1 (renovasjon) fra Detaljregulering for Tore Hunds gate 34 (planID 2016006) tas inn i planendringen, og utvides for å få plass til to ekstra moloker.

Trafo

Areal for ny trafo, o_ØK, tas inn i samme område ved Tore Hunds gate 34.

Trafikkforhold

I gjeldende plan ligger det inne rekkefølgebestemmelse om at krysset Diagonalen/Tore Hunds gate skal strammes opp. Situasjonsplanen som viser oppstrammingen av krysset, er gjort til juridisk bindende dokument gjennom bestemmelsene. Veg og Park har spilt inn til oppstartsvarsel at krysset bør tas inn i plankartet i forbindelse med planendringen. Forslagsstiller finner ikke anledning til å utvide planområdet slik VEPA ønsker, siden dette ikke ble varslet ved planstart. Bestemmelsene vedrørende opparbeidelse beholdes, og det etableres bestemmelse om at krysset skal medtas i tekniske planer som skal godkjennes av Veg og Park. Kommunedirektøren vurderer at hensynet til krysset er ivaretatt.

Reduksjonen fra 19 parkeringsplasser til 13 som skissert i nytt prosjekt, vil gi en liten reduksjon i biltrafikken til blokken. Dette vil gi en liten reduksjon i støy fra biltrafikk sammenlignet med gjeldende plan. Endringen i trafikk i Brannbakken vil bli knapt målbar. Forslagsstiller mener det er vanskelig å oppgi noen kvantifiserbare endringer i trafikkmengde og trafikkmønster i forhold til gjeldende plan. Kommunedirektøren vurderer det slik at det i så fall dreier seg om små endringer.

Naturmangfold

Planområdet berører ikke verdifulle naturtyper i henhold til Naturbase. Planområdet berører ikke truede arter i henhold til Naturbase. Det er således ikke registrert naturverdi eller biologisk mangfold av betydning i området. På bakgrunn av denne informasjonen er det ikke gjort videre undersøkelser for å øke kunnskapsgrunnlaget for planområdet, eller vurdert tiltak i forhold til føre-var prinsippet, jf. naturmangfoldloven §§ 8 og 9. Kommunedirektøren vurderer det slik at planforslaget ikke vil redusere eksisterende naturmangfold. Vurderinger i henhold til naturmangfoldloven §§ 10, 11 og 12 er det av den grunn ikke tatt ytterligere stilling til.

For øvrig vil ikke planendringen berøre friluftsområdet Kinobakken - Diagonalbakken (FK00003613 i Miljødirektoratets naturbase).

Kulturminner og kulturmiljø/kulturminneloven

Et mindre areal er vernet på eiendommen GBNR 40/135 (Brannbakken 4). Dette videreføres som i dagens plan. Fylkeskommunen forutsetter at nybygget tilpasser seg den vernede nabobebyggelsen. Kommunedirektøren vurderer det slik at utbyggingen ikke berører kulturmiljøet.

ROS-analysen

Det avkreftes at det opptrer et sammenhengende lag av marin leire i området. Det vil ikke kunne oppstå kvikkleireskred. Kraftleverandør melder at det er behov for å øke kapasiteten i området. Det er avsatt areal i plankartet for ny trafo. Det vurderes som lav sannsynlighet for at det skal oppstå ulykke med gående på fortau som følge av etablering av innkjøring til parkeringsgarasje/kjeller.

Grunnforhold

Byggegrunnen er dokumentert sikker etter plan- og bygningsloven §28-1 og byggt teknisk forskrift §7-3. Forholdene er kartlagt av Sweco Norge AS i rapport 10244325-RIG-N01 Vurdering sikker byggegrunn, Tore Hunds gate 43-47 i Narvik, datert 28.04.2025.

Sol/skygge

Det er gjennomført sol/skygge analyse for 10. april, 23. juni og 1. september kl 12, 15 og 17. Analysen viser at ny bebyggelse i planendringen i liten grad vil skyggelegge nabobygget Tore Hunds gate 34 i forhold til gjeldende plan. Det er noe skyggelegging kl 17 opp mot Tore Hunds gate 34 på de angitte datoer. Ellers viser analysen at området avsatt til lek vil oppfylle kommuneplanens krav om at 50% av lekearealet skal ha direkte sollys ved vårjevndøgn. 21. mars har 100% av lekearealet direkte sollys. Kommunedirektøren finner forholdene rundt sol/skygge tilfredsstillende.

Konsekvensutredning

Planen omfattes ikke av konsekvensutredningsforskriften.

Klima

Reduksjonen i antall parkeringsplasser sammenholdt med forventet nedgang i bruk av personbil i forbindelse med dette, vil kunne lede til reduserte klimagassutslipp, sett i forhold til en situasjon med parkeringsdekning i henhold til gjeldende KPA. Hva angår klimatilpasning, tar beregningene av overvann i betraktning forventede fremtidige klimaendringer.

Andre forhold

Kommunedirektøren vurderer at innspill til oppstart av planarbeidet i hovedsak er ivaretatt i planforslaget.

Innspillene fra naboer har ikke helt latt seg imøtekomme, da de innebærer krav som er vanskelige å innfri, herunder parkering, jamfør Kommunedirektørens vurderinger, over. Kommunedirektøren ser det slik at det ikke foreligger tungtveiende nok grunner med hensyn på estetikk og nabohensyn/landskap, til å anbefale en lavere gesimshøyde på foreslått bebyggelse.

Forhold til FNs bærekraftsmål

Narvik kommune legger til grunn FNs bærekraftsmål i sine planer og arbeid. Kommunedirektøren vurderer at planforslaget er i tråd med intensjonene i disse målsetningene. Følgende bærekraftsmål trekkes frem:

 3 GOD HELSE OG LIVSKVALITET	Nye boliger midt i sentrum vil kunne bidra til mer gåing og sykling. God kvalitet på utearealer gjennom beplantning, sitteområder, skyggeområder og områder for avslapping, dyrking og aktivitet. Utearealene skal være et attraktivt og sosialt samlingspunkt for beboerne, og gi økt livskvalitet samt muligheter for samhandling mellom barn og unge.
 7 REN ENERGI TIL ALLE	Bygningsmassen i prosjektet har omtrent samme bruksareal som i gjeldende regulering. Energiforbruket øker ikke. Det er strengere energikrav for bebyggelsen i planendringen i forhold til eksisterende bebyggelse. Det legges til rette for en heis i nytt skisseprosjekt, i stedet for to heiser i gjeldende regulering.
 11 BÆREKRAFTIGE BYER OG LOKALSAMFUNN	Prosjektet vil tilby moderne og energieffektive boliger som er tilpasset markedet. Prosjektet legger til rette for trygge og tilfredsstillende boliger. Prinsipper for bærekraftige bygg og områder er ivarettatt i planen. Det er planlagt for romslige utearealer som stimulerer til aktivitet og kontakt mellom barn og voksne. Boligene har gode lysforhold, utsikt og utsyn. Nye boliger vil ha utsikt mot sjø og fjell. Tiltaket bidrar til sosialt bærekraftige bomiljøer der hverdagens gjøremål kan utføres uten bruk av bil. Fortetting i sentrumsnære områder er i tråd med bærekraftig utvikling. Boliger i gangavstand til skole, barnehage, matbutikk mv., vil kunne være med på å redusere bilbruk.

Konklusjon

Slik kommunedirektøren vurderer planforslaget, er det tilstrekkelig redegjort for utbygging og de konsekvenser det vil medføre for omgivelsene og berørte parter. Planarbeidet er utført i samsvar med gjeldende lov- og forskriftsverk og kommunens overordnede planer.

Kommunedirektøren vurderer hovedutfordringene i planforslaget til å dreie seg om gesimshøyde, samt avvik fra gjeldende KPA når det gjelder lekeareal, MUA og parkering. Dette er vesentlige avvik som kommunedirektøren har funnet grunn til å gå inn for, se kommunedirektørens vurderinger, over. Det er utfordrende å tilpasse utbygging i Narvik sentrum med gjeldende KPA. Skal prosjektet kunne realiseres, må planbestemmelsene utformes som i herværende endringsforslag med hensyn på parkering, MUA og Lek. En nedjustering av gesimshøyde som innebærer en fjerning av 5. etasje i forslaget til planendring, vil gi økonomiske konsekvenser for prosjektet. Kommunedirektøren kan ikke vurdere hvorvidt prosjektet vil være realiserbart med en slik endring.

Planendringen innebærer en fortetting av bebyggelsen. Fortetting krever god planlegging. Kommunedirektøren vurderer det slik at fortetting i Narvik sentrum kan gi mer liv i bysenteret, og gi bedre utnyttelse av eksisterende infrastruktur. Narvik sentrum trenger et variert botilbud med et spenn i størrelsen på boenheter for å dekke etterspørselen fra ulike grupper i samfunnet. Foreliggende prosjekt kan passe godt inn i en slik sammenheng.

Ut ifra en samlet vurdering anbefaler Kommunedirektøren at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring. Høringsfrist settes til 6 uker.

Vedtak

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-10, legges forslag til detaljregulering for Reguleringsendring for Tore Hunds gate 43-47 og deler av Tore Hunds gate 34, planID 2018004 og 2016006, siste revisjonsdato 22.09.2025, ut til offentlig ettersyn i seks - 6 - uker fra utlysningssdato.

Alternativt forslag til vedtak:

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-10, legges forslag til detaljregulering for Reguleringsendring for Tore Hunds gate 43-47 og deler av Tore Hunds gate 34, planID 2018004 og 2016006, siste revisjonsdato 22.09.2025, IKKE ut til offentlig ettersyn i seks - 6 - uker fra utlysningssdato.

Vedlegg

- 01 Detaljregulering Tore Hundsgate 43-47_Plankart_revA 25.08.2025
- 02 Bestemmelser Tore Hunds gate 43-47
- 03 Planbeskrivelse_Tore Hunds gt 43-47_rev03
- 04 10239280_VAO-rapport_inkl. vedlegg. Tore Hunds gate 43-47_25.08.2025
- 05 Sol og skyggediagram. Tore Hunds gate 43-47
- 06 Landskapsplan Tore Hunds gate 43-47
- 07 Innspill til planoppstart samlet. Tore Hunds gate 43-47
- 08 Merknader planstart Tore Hunds gate 43-47 med kommentarer
- 09 10244325-RIG-N01 Vurdering sikker byggegrunn. Tore Hunds gate 43-47 i Narvik
- 10 ROS-analyse Tore Hunds gate 43-47
- 11 Rapport - Tore Hunds gate 45-47 i Narvik - Støyutredning detaljregulering