

Saksframlegg

Arkivsak: 25/4765 - 6

Saksbehandler Mia Therese Iversen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
007/26	Hovedutvalg for plan og utvikling	05.02.2026
022/26	Narvik kommunestyre	05.02.2026

Politisk prinsippavklaring - Detaljregulering for Kirkegata 51

Jeg viser til sakens utredning og vil foreslå følgende:

Innstilling:

Narvik kommunestyre er positive til at det settes i gang detaljregulering for Kirkegata 51 gbnr 39/396, 397 og 398.

Narvik kommunestyre vedtar, jf. plan- og bygningsloven § 12-8, at planinitiativet kan videreføres med et krav om at byggehøyden senkes til 6 etasjer for å ivareta kravene i KPA og eksisterende bystruktur. Planen må også forholde seg til gjeldende krav til MUA, lekeplass og parkering.

Om tomten kan tåle ytterligere etasjer kan vurderes videre i planprosessen. Dersom det skal legges til rette for mer enn 6 etasjer, utløser dette krav om konsekvensutredning for temaet landskap. Det presiseres at endelig byggehøyde og volum vil bli nærmere avklart og fastsatt gjennom den videre planprosessen.

Referat fra oppstartsmøtet skal sammen med dette vedtaket danne grunnlag for den videre planprosessen med konsekvensutredning for kulturmiljø.

Lars Norman Andersen
konstituert kommunedirektør

Vedtak som innstilling fra Hovedutvalg for plan og utvikling, 05.02.2026 - 007/26

Narvik kommunestyre er positive til at det settes i gang detaljregulering for Kirkegata 51 gbnr 39/396, 397 og 398.

Narvik kommunestyre vedtar, jf. plan- og bygningsloven § 12-8, at planinitiativet kan videreføres med et krav om at byggehøyden senkes til 6 etasjer for å ivareta kravene i KPA og eksisterende bystruktur. Planen må også forholde seg til gjeldende krav til MUA, lekeplass og parkering.

Om tomten kan tåle ytterligere etasjer kan vurderes videre i planprosessen. Dersom det skal legges til rette for mer enn 6 etasjer, utløser dette krav om konsekvensutredning for temaet landskap. Det presiseres at endelig byggehøyde og volum vil bli nærmere avklart og fastsatt gjennom den videre planprosessen.

Referat fra oppstartsmøtet skal sammen med dette vedtaket danne grunnlag for den videre planprosessen med konsekvensutredning for kulturmiljø.

Narvik kommunestyre 05.02.2026

Behandling:

Votering nr 1 - Votering over forslag

Forslag: **Innstilling fra Hovedutvalg for plan og utvikling - 05.02.2026**

For: 31 stemmer (100%) - A 8, FRP 4, H 7, INP 2, KRF 1, R 1, SP 3, SV 3

Mot: 0 stemmer (0%)

KST - 022/26 Vedtak:

Narvik kommunestyre er positive til at det settes i gang detaljregulering for Kirkegata 51 gbnr 39/396, 397 og 398.

Narvik kommunestyre vedtar, jf. plan- og bygningsloven § 12-8, at planinitiativet kan videreføres med et krav om at byggehøyden senkes til 6 etasjer for å ivareta kravene i KPA og eksisterende bystruktur. Planen må også forholde seg til gjeldende krav til MUA, lekeplass og parkering.

Om tomten kan tåle ytterligere etasjer kan vurderes videre i planprosessen. Dersom det skal legges til rette for mer enn 6 etasjer, utløser dette krav om konsekvensutredning for temaet landskap. Det presiseres at endelig byggehøyde og volum vil bli nærmere avklart og fastsatt gjennom den videre planprosessen.

Referat fra oppstartsmøtet skal sammen med dette vedtaket danne grunnlag for den videre planprosessen med konsekvensutredning for kulturmiljø.

Hovedutvalg for plan og utvikling 05.02.2026

Behandling:

Votering nr 1 - Votering over forslag

Forslag: **Opprinnelig forslag**

For: 11 stemmer (100%) - A 3, FRP 2, H 2, SP 1, SV 1

Mot: 0 stemmer (0%)

PLAN - 007/26 Vedtak:

Narvik kommunestyre er positive til at det settes i gang detaljregulering for Kirkegata 51 gbnr 39/396, 397 og 398.

Narvik kommunestyre vedtar, jf. plan- og bygningsloven § 12-8, at planinitiativet kan videreføres med et krav om at byggehøyden senkes til 6 etasjer for å ivareta kravene i KPA og eksisterende bystruktur. Planen må også forholde seg til gjeldende krav til MUA, lekeplass og parkering.

Om tomten kan tåle ytterligere etasjer kan vurderes videre i planprosessen. Dersom det skal legges til rette for mer enn 6 etasjer, utløser dette krav om konsekvensutredning for temaet landskap. Det presiseres at endelig byggehøyde og volum vil bli nærmere avklart og fastsatt gjennom den videre planprosessen.

Referat fra oppstartsmøtet skal sammen med dette vedtaket danne grunnlag for den videre planprosessen med konsekvensutredning for kulturmiljø.

Saksutredning:

Innledning

HOLON Arkitektur har på vegne av tiltakshaver BoMer sendt inn et planinitiativ for detaljregulering for Kirkegata 51 på gnr/bnr 39/396, 397 og 398 med formål om å legge til rette for sentrumsnær bebyggelse. Tiltakshaver ønsker å legge til rette for kombinert formål hvor det åpnes for bolig, og tjenesteyting i form av omsorgsboliger. Ny bebyggelse legger opp til bygg med 8 etasjer.

Det ble gjennomført oppstartsmøte i saken den 28.01.2026, hvor planadministrasjonen konkluderte med at de ikke kunne anbefale oppstart av planarbeidet fordi planen ikke er i henhold til overordnet planverk. Ved uenigheter mellom forslagsstiller og planadministrasjonen, kan forslagsstiller kreve spørsmålet forelagt kommunestyret eller et politisk utvalg som kommunestyret har delegert oppgaven til jf. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan og bygningsloven §4.

Tiltakshaver ønsker med dette å fremlegge saken til politisk behandling i den hensikt å få politisk aksept for planinitiativet slik det foreligger. Prinsipputtalelsen behandles i henhold til plan- og bygningslovens §12-8 og Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven §4.

Rettsgrunnlag

Plan- og bygningsloven

Forskrift om konsekvensutredning

Naturmangfoldloven

Faktadel

Holon Arkitektur AS har på vegne av tiltakshaver BoMer, sendt inn et planinitiativ for regulering av gnr/bnr 39/396, 397 og 398 i Kirkegata i Narvik. Formålet med planen er å etablere sentrumsnær bebyggelse. I planinitiativet har tiltakshaver opplyst at bebyggelsen skal reguleres til kombinertformål, og det vil åpnes for boliger og omsorgsboliger. Det står i dag en enebolig på tomten som er aktuell for ny boligblokk, denne skal rives. Ny bebyggelse planlegges foreløpig med 8 etasjer og 50 boenheter, hvorav 36 enheter skal være omsorgsbolig. Ønsket høyde på blokkbebyggelse er 8 etasjer. Det er også vurdert at tomten om mulig kan tåle ytterligere etasjer. Dette vil utforskes videre i planprosessen. For ytterligere informasjon se vedlagt planinitiativ.

Planstatus

Det aktuelle området ligger på Frydenlund i Narvik og er avsatt til boligformål og friområde kommuneplanens arealdel 2017-2028 (heretter KPA) for gamle Narvik kommune, vedtatt 02.02.2017. I KPA er planområdet innenfor hensynssone H810_2, som er en gjennomføringssone. Det settes krav om utarbeidelse av plan for hvert kvartalsområde.

Det er to gjeldende reguleringsplaner for planområdet. Den ene er N-2.84 - Verneverdig Bebyggelse Frydenlund fra 1983. Denne regulerer flere tomter i Frydenlundsområde til

bevaring. Den andre reguleringsplanen for området er N-2.20 - KV. 59, 54, 55, 60 og 63 fra 1953.

Økonomi og inndekning

Planinitiativet er privat og vil ikke ha direkte innvirkning på kommunens økonomi. Når det gjelder avtaleforhold mellom Narvik kommune og utbygger vises det til egen sak i kommunestyret "Bygging av omsorgsboliger i Narvik".

Naturmangfold

De miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8–12 skal legges til grunn ved utøving av offentlig myndighet som kan påvirke naturmangfoldet. Planområdet ligger innenfor et tett bebyggt strøk, og vil ikke ha noen konsekvenser for naturmangfoldet.

Samfunnsutvikling

Planen vil kunne ha positive effekter for lokalsamfunnet. Etablering av ny boligblokk i Kirkegata 51 vil styrke lokalsamfunnet ved å tilby tilrettelagte botilbud i umiddelbar nærhet til sentrum og eksisterende sosiale tjenester. Prosjektet bidrar til å møte befolkningens ulike behov for opphold, og bidrar positivt til kommunens mål om økt bolyst og blilyst.

Samfunnsøkonomisk effekt

Planen vil kunne påvirke samfunnsøkonomi positivt. På kort sikt vil planleggings- og byggefasen bidra til lokal sysselsetting innenfor bygg- og anleggssektoren. På lengre sikt vil etablering av nye omsorgsboliger føre til at en større del av eksisterende boligmasse blir tilgjengelig for yngre mennesker og barnefamilier. Dette vil være positivt for kommunens arbeid med næringsutvikling og målet om befolkningsvekst. På sikt kan reduserte kostnader innen helse- og omsorgssektoren frigjøre midler til andre kommunale kjerneområder.

Medvirkning

Medvirkning i henhold til plan- og bygningsloven vil være en del av planprosessen, dersom planarbeidet starter.

Lovhjemmel og myndighet

Plan- og bygningsloven §12-8. Oppstart av reguleringsplanarbeid - 1. og 2. ledd:

"Når planarbeidet igangsettes, skal berørte offentlige organer og andre interesserte varsles. Når forslagsstilleren er en annen enn planmyndigheten selv, skal planspørsmålet først legges fram for planmyndigheten i møte. Kommunen kan gi råd om hvordan planen bør utarbeides, og kan bistå i planarbeidet. Det skal skrives referat fra møtet. Dersom det er uenighet på vesentlige punkter i oppstartsmøtet om det videre planarbeidet, kan forslagsstilleren kreve spørsmålet forelagt kommunestyret til vurdering.

Finner kommunen at et privat planinitiativ ikke bør føre frem, kan kommunen beslutte at initiativet skal stoppes. Slik beslutning må tas så tidlig som mulig i oppstartsfasen, og hvis ikke annet er avtalt, senest like etter at oppstartsmøtet er avholdt. Beslutningen kan ikke påklages, men forslagsstilleren kan kreve å få den forelagt for kommunestyret til endelig avgjørelse. Forslagsstilleren kan ikke foreta varsling og kunngjøring etter tredje ledd før kommunen har tatt stilling til spørsmålet, og forslagsstilleren har mottatt skriftlig underretning."

Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 4. Foreleggelse for kommunestyret ved uenighet om vesentlige punkter:

"Dersom det i oppstartsmøtet er uenighet om vesentlige punkter i det videre planarbeidet eller om planinitiativet skal stoppes, kan forslagsstilleren kreve spørsmålet forelagt kommunestyret eller et politisk utvalg som kommunestyret har delegert oppgaven til, til vurdering eller avgjørelse, jf. § 12-8 første og andre ledd. Vedtaket fra behandlingen vedlegges referatet fra oppstartsmøtet.

Kommunen skal sørge for at foreleggelse etter første ledd skjer innen rimelig tid etter at kravet er fremsatt.”

Kommunedirektørens vurdering

Innledningsvis finner kommunedirektøren det hensiktsmessig å poengtere at kommunen er bevisst på at hver enkelt planinitiativ skal behandles individuelt utfra samme føringer og lovverk.

Kommunedirektøren viser til at det har vært en sak i kommunestyret “Bygging av omsorgsboliger i Narvik”, hvor det er vedtatt å inngå avtale om boenheter/prosjektet. Kommunestyrets vedtak i denne saken legger ikke føringer for planprosessen eller kommunestyret sin rolle som planmyndighet etter plan- og bygningsloven.

Kommunedirektøren er i utgangspunktet positiv til utvikling og tilrettelegging for boligbebyggelse i nærheten av Narvik sentrum. Kommunen står overfor et økende behov for tilrettelagte boliger for eldre, og planinitiativet svarer godt på denne problemstillingen, ved å sikre nærhet til daglige gjøremål og sosiale tjenester, bidrar planen til gode og trygge botilbud i alle livsfaser.

Samtidig utfordrer planinitiativet med tanke på byggehøyde og tilpasning til omgivelsene. Planen legger opp til ny bebyggelse på 8 etasjer, et vesentlig avvik fra kommuneplanens arealdel (KPA), som i dette området tillater inntil 4 etasjer med vurdering av inntil 2 tilbaketrunkne etasjer. Omkringliggende bebyggelse består hovedsakelig av småhusbebyggelse og lavblokker, og den foreslåtte høyden vil medføre en markant endring av området karakter. Eksisterende bebyggelse innenfor planområdet er foreslått revet, på grunnlag av at ny bebyggelse skal utnytte tomter bedre enn eksisterende bebyggelse.

Kommunedirektøren vurderer at planen må forholde seg til rammene i KPA. For å sikre tilpasning til stedets karakter og de omkringliggende boligområdene kan planen maksimalt legge opp til 4 etasjer pluss inntil 2 tilbaketrunkne etasjer. En samlet høyde på 6 etasjer anses som den øvre grensen for hva som kan aksepteres. Alt utover dette vil bryte for sterkt med den eksisterende bystrukturen i området.

Den aktuelle tomte er i kommuneplanens arealdel avsatt til boligbebyggelse. Omsorgsboliger regnes som en del av dette formålet. Dersom planinitiativet derimot innebærer etablering av offentlig eller privat tjenesteyting som et eget formål med tilhørende arbeidsplasser, vil dette være i strid med gjeldende kommuneplan. Siden planinitiativet ikke gir en entydig avklaring på dette punktet, legger kommunedirektøren til grunn at tiltaket kun omfatter boliger og omsorgsboliger.

Kommunedirektøren forutsetter at solforhold og siktlinje til nærliggende bebyggelse blir grundig utredet og hensyntatt i det videre arbeidet med planen. Kommunedirektøren mener at det må stilles høye krav til estetikk og arkitektonisk utforming i prosjektet for å sikre at bygget tilfører området merverdi. Det må utarbeides presise planbestemmelser som sikrer at disse kvalitetene ivaretas i den videre byggesaksbehandlingen.

Det opplyses i planinitiativet at tilhørende parkering må etableres. Kommunedirektøren forventer at krav til parkering for boliger i henhold til KPA oppfylles i planen. Omsorgsbolig er ikke et eget arealformål, og derfor må parkeringskrav for boligformål legges til grunn. Det er i tillegg generelt press på parkeringsdekningen i kommunen, og betydelige avvik fra parkeringskravet kan derfor ikke tillates. Parkering må løses på egen tomt. Kommunedirektøren vil presisere at det ikke er ønskelig å ha parkeringsplasser i 1. etasje for å unngå lukkede fasader mot tiliggende gater. Den såkalte Rønningtomta som er avsatt til friområde i KPA er en del av kvartalet og inngår i planområdet. Rønningtomta er et viktig friområde for barn og unge, og folk i alle aldre i denne bydelen. Det vil ikke tillates å bruke deler av det eksisterende friområdet til parkering slik det var opplyst om i oppstartsmøtet. Parkering bør derfor legges under bakken.

Forslagsstiller har i planinitiativet vurdert at tiltaket ikke utløser krav om konsekvensutredning. Kommunedirektøren deler imidlertid ikke denne vurderingen, og mener at tiltaket vil kunne medføre vesentlige virkninger for miljø og samfunn hvis det bygges høyere enn 6 etasjer.

Kommunedirektøren vurderer at det er behov for konsekvensutredning for temaet kulturmiljø, da planen innebærer å rive en enebolig på tomten som er regulert til spesialområde bevaring og er SEFRAK-registrert. Å oppheve en gjeldende bevaringsstatus for å tilrettelegge for riving er et betydelig inngrep i kulturhistoriske verdier og må derfor utredes.

Dersom det tillates å bygge høyere enn 6 etasjer er det nødvendig med en konsekvensutredning for temaet landskap, da tiltaket vil ha en betydelig påvirkning på omgivelsene og det eksisterende landskapsbildet. Det er også behov for konsekvensutredning for temaet kulturmiljø, da planen innebærer å rive en enebolig på tomten som er regulert til spesialområde bevaring og er SEFRAK-registrert. Å oppheve en gjeldende bevaringsstatus for å tilrettelegge for riving er et betydelig inngrep i kulturhistoriske verdier og må derfor utredes.

Kommunedirektøren forventer at krav til lekeplasser og uteoppholdsarealer ivaretas i den videre prosessen ut fra krav til gjeldende bestemmelser i kommuneplanens arealdel.

Konklusjon

Ut ifra en samlet vurdering er kommunedirektøren generelt positiv til etablering av sentrumsnære boliger og omsorgsboliger på grunn av kommunens behov for tilrettelagte boliger.

Kommunedirektøren forutsetter at planinitiativet endres med en byggehøyde på maksimalt 6 etasjer slik rammene i KPA tilsier. På grunn av riving av verneverdig bebyggelse, stilles det krav om konsekvensutredning for temaet kulturmiljø. Videre stilles det krav om at gjeldende bestemmelser for parkering og MUA overholdes.

Planområdet ligger tett på ordinær småhusbebyggelse, og den foreslåtte høyden vil være en markant endring av områdets karakter, og vike fra kravene i KPA.

I det videre planarbeidet er det viktig at krav til parkering, lekeplass og MUA oppfylles i henhold til gjeldende bestemmelser for området. For å unngå lukkede fasader mot gateplan, bør parkering i hovedsak løses under bakken.

Referat fra oppstartsmøtet er ikke sendt ut og godkjent av tiltakshaver, men utkast til referat følger som vedlegg.

Innstilling

Narvik kommunestyre er positive til at det settes i gang detaljregulering for Kirkegata 51 gbnr 39/396, 397 og 398.

Narvik kommunestyre vedtar, jf. plan- og bygningsloven § 12-8, at planinitiativet kan videreføres med et krav om at byggehøyden senkes til 6 etasjer for å ivareta kravene i KPA og eksisterende bystruktur. Planen må også forholde seg til gjeldende krav til MUA, lekeplass og parkering.

Om tomten kan tåle ytterligere etasjer kan vurderes videre i planprosessen. Dersom det skal legges til rette for mer enn 6 etasjer, utløser dette krav om konsekvensutredning for temaet landskap. Det presiseres at endelig byggehøyde og volum vil bli nærmere avklart og fastsatt gjennom den videre planprosessen.

Referat fra oppstartsmøtet skal sammen med dette vedtaket danne grunnlag for den videre planprosessen med konsekvensutredning for kulturmiljø.

Alternativ innstilling

Narvik kommunestyre vedtar, jf. plan- og bygningsloven §12-8, at planinitiativet kan videreføres slik det foreligger forutsatt at gjeldende krav til MUA, lekeplass og parkering blir

ivaretatt. Referat fra oppstartsmøtet skal sammen med dette vedtaket danne grunnlag for den videre planprosessen med konsekvensutredning for kulturmiljø og landskap.