

Saksframlegg

Arkivsak: 25/1077 - 71

Saksbehandler Magne Åsmund Kjelstad

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
023/26	Hovedutvalg for plan og utvikling	11.06.2026

Plansak til offentlig ettersyn - Reguleringsendring for Alpinbyen Narvik - gbnr. 40/1297 - PlanID 2012007

Jeg viser til sakens utredning og vil foreslå følgende:

Vedtak

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-10, legges forslag til detaljregulering - Planendring Alpinbyen, planID 2012007, siste revisjonsdato 20.05.2026, ut til offentlig ettersyn i ni- 9 - uker fra utlysingsdato.

Kommunedirektørens punkter under konklusjon må vurderes nærmere før sluttbehandling.

Lars Norman Andersen
konstituert kommunedirektør

Hovedutvalg for plan og utvikling 11.06.2026

Behandling:

Votering nr 1 - Votering over forslag

Forslag: **Opprinnelig forslag**

For: 8 stemmer (89%) - A 2, FRP 2, H 2, SP 1, SV 1

Mot: 1 stemme (11%)

PLAN - 023/26 Vedtak:

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-10, legges forslag til detaljregulering - Planendring Alpinbyen, planID 2012007, siste revisjonsdato 20.05.2026, ut til offentlig ettersyn i ni- 9 - uker fra utlysingsdato.

Kommunedirektørens punkter under konklusjon må vurderes nærmere før sluttbehandling.

Saksutredning:

Innledning

Det vises til forslag til detaljregulering - Planendring Alpinbyen, planID 2012007, siste revisjonsdato 20.05.2026. Planforslaget fremmes etter plan- og bygningslovens § 12-3, med Sweco Norge AS som planfaglig konsulent på vegne av TAJ Holding AS som forslagsstiller.

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge utelukkende for leilighetsbebyggelse med inntil 130 boenheter. Det er også gjort endringer av hovedatkomst til planområdet.

Rettsgrunnlag

- Plan- og bygningsloven
- Naturmangfoldloven

Faktadel

- Gnr. / bnr. som berøres: 40/1297 og 40/1366
- Størrelse på planområde: ca. 24,1 daa
- Planendringen legger opp til blokkbebyggelse med inntil 130 boenheter. Det planlegges for 2-, 3-, og 4-roms leiligheter. I foreliggende skisseprosjekt er det lagt til grunn 96 leiligheter under 50 m² og 34 leiligheter over 50 m².

Planstatus

Kommuneplanens arealdel 2017 -2028 PlanID 2015007. Gjeldende reguleringsplan er Fosseveien boligfelt PlanID 2012007. Arealformål er boligbebyggelse. Tilgrensende planer er Fossestuaområdet B PlanID N-1.43, Tøtta Fjellmo Fossestua PlanID N-1.80, Området Syd for Fosseveien PlanID N-1.58, Fagernesfjellet PlanID 2012015, Kvartal 413 og 414 Oscarsborg PlanID N-1.93.

Andre forhold

Oppstartsmøte ble avholdt 23.04.2025. Det ble meldt om oppstart av planarbeidet i Fremover 03.07.2025, og direkte berørte grunneiere, naboer og overordnede myndigheter ble tilskrevet i brev, datert 30.06.2025 med svarfrist 06.08.2025. Samiske interesser berøres ikke. Invitasjon til medvirkning i planarbeidet er overholdt.

Det kom totalt 14 innspill til varsel om oppstart. Innspillene er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i vedlegget "Mottatte merknader Alpinbyen med kommentarer". Planforslaget ble så utarbeidet og oversendt kommunen 07.10.25 for mottakskontroll og førstegangsbehandling. Siste reviderte plandokumenter ble mottatt 20.05.2026, jf. etterspurte suppleringer.

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. En 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

Reguleringsplanen legger til rette for en foretting som støtter opp om den ønskede utviklingen av Narvik. Prosjektet har en høy andel mindre boenheter, noe som møter etterspørselen fra husstander som ønsker et mer kompakt og sentrumsnært botilbud.

Samfunnsøkonomisk effekt

Saken kan gi en viss effekt for (lokal)samfunnet ved etablering og investeringer på kort og lang sikt. Sysselsettingen kan 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.

Kommunedirektørens vurdering

Landskap

Tiltaket vil ha størst visuell effekt sett fra nord. For bebyggelsen i Snorres gate nord for planområdet vil prosjektet fremstå som et nytt og omfattende element i landskapet. Særlig i østre del av Øvre Jernbanegate, frem mot krysset ved Snorres gate, vil endringen i bybildet være markant. Prosjektet vil også være godt synlig fra vest, med direkte innsyn fra blokkbebyggelsen i Tøtta 1 og 2.

I gjeldende reguleringsplan er buffersonen mot bebyggelsen i nord 10 meter. I dette planforslaget er den redusert til 5 meter. Siden tiltaket innebærer at en mur etableres tett på naboene, er det stilt krav om en vegetasjonsskjerm for å dempe de visuelle virkningene. Kommunedirektøren mener at både reduksjonen av buffersonen og den faktiske bredden på denne må vurderes nærmere frem mot sluttbehandling.

Utsikt

Prosjektets lamellstruktur, kotehøyde og transparente sjette etasje, gjør at ovenforliggende naboer beholder en god utsikt mot Ofotfjorden i nord, sett i forhold til gjeldende plan. Boligene i Elgveien vil beholde utsikten mot Veggfjellet og mot Bjerkvik. Deler av bylandskapet blir mindre synlig.

Sol og skygge

Ved sommersolhverv (21. juni) er de negative virkningene minimale. Kun en mindre del av utearealene til enkelte boliger i Snorres gate får skygge i en kort periode på formiddagen. Midt på dagen og på ettermiddagen vil ingen boliger berøres av skygge fra prosjektet.

Ved vår- og høstjevndøgn vil skyggevirkingen være mer merkbar for bebyggelsen i Snorres gate, særlig på morgenkvisten og formiddagen. Boligene i krysset Snorres gate/Gaupeveien vil i disse periodene også oppleve skygge midt på dagen. Den 20. april vil boliger i Snorres gate delvis skyggelegges om morgenen. Utover formiddagen vil skyggen avta.

Utbyggingen vil medføre økt skyggebelastning for omgivelsene. Kommunedirektøren mener tiltaket har en konsekvens for den omkringliggende bebyggelsen, selv om virkningen varierer gjennom året.

Byggehøyde og utnyttelsesgrad

Foreslått planendring innebærer at utnyttingsgraden videreføres uendret med en utnyttelse på %BYA = 60%.

I gjeldende plan tillates småhusbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse. For blokkbebyggelse B3 tillates maksimal gesimshøyde kote +117,5. Det tillates tekniske rom mv. i en høyde på inntil 2,5 m over hovedtak.

Maksimal byggehøyde på kote 117,5 videreføres i planendringen. For planendringen tillates det blokkbebyggelse med inntil fem etasjer, hvor sjettede etasje er takparkering. Maksimal gesimshøyde er kote +115. I tillegg tillates etablert tak over parkering til kote +117,5, samt tekniske rom/heishus til kote +119 med inntil 30 m² pr blokk.

Kommunedirektøren mener byggehøyden er akseptabel. Løsningen tar hensyn til boligene i Elgveien, men for naboene i Snorres gate vil bebyggelsen oppleves som mer massiv. For å begrense ulempene og skjerming mot innsyn, er det stilt krav om en vegetasjonsskjerm. Kommunedirektøren mener både utformingen og bredden på denne skjermingen må vurderes nærmere frem mot sluttbehandling for å sikre at den demper inntrykket av det nye bygningsvolumet tilstrekkelig.

Uteoppholdsareal

Planområdet er delt mellom sone B og sonen 'resten av kommunen', noe som får direkte konsekvenser for beregningen av minste uteoppholdsareal (MUA). Planforslaget legger til rette for totalt 4 680 m² uteoppholdsareal, der 500 m² er plassert på balkonger uten overbygg.

Tiltakshaver har lagt kravene for sone B til grunn for hele prosjektet. Med denne beregningsmåten er kravet 3 900 m², og planen vil dermed innfri MUA-kravet i gjeldende kommuneplan. Store deler av planområdet ligger imidlertid i sonen 'resten av kommunen'. Dersom man legger til grunn at 91 av de 130 leilighetene faller innenfor denne sonen, øker det totale MUA-kravet til 5 480 m². Med en slik beregning vil ikke planforslaget oppfylle kravene i gjeldende kommuneplan.

Arealene til MUA og LEK sees under ett. Planbestemmelse 3.1.3 I) fastslår at: "Areal avsatt til LEK tillates medregnet i MUA". MUA skal ha tilstrekkelig plass til aktivitet og rekreasjon, være tilgjengelig og universelt utformet, og ha god tilgang på lys, sol og være beskyttet mot støy, jf TEK17. I reguleringsplanen vil uteoppholdsarealene være tilrettelagt for lek, sitteplasser, grønne områder, muligheter for aktivitet og samhandling mellom barn og voksne.

Uteoppholdsarealene i prosjektet er en knapphetsressurs. Selv om de foreslåtte arealene har en hensiktsmessig utforming, er det faktiske arealet utenom lekeplassene begrenset når MUA og LEK sees samlet. Ved en reduksjon av arealstørrelsen forutsetter Kommunedirektøren en tilsvarende økning i kvaliteten på de arealene som etableres. For å kompensere for de knappe arealrammene, må planbestemmelsene strammes opp før sluttbehandling. Det er nødvendig å sikre at kravene til brukskvalitet er så entydige at de ikke kan fravikes i den etterfølgende byggesaken.

Barn og unge

Planendringen legger til rette for totalt 3 300 m² lekeareal. Dette er fordelt på 1950 m² nærlekeplass (formål LEK i plankartet) og 1 350 m² lekeareal ved inngangsparti.

Vurdering av solforhold og belysning: Kommuneplanens arealdel (KPA) stiller krav om at minimum 50 % av det samlede lekearealet skal ha direkte sollys den 21. mars kl. 15.00. For den herværende reguleringsplanen er det av forutberegnelighetshensyn tatt utgangspunkt i sol- og skyggestudier for 20.04, slik forslaget til ny KPA (som var på høring) stiller krav om.

Arealer for nærlekeplasser er i alt ca. 1950 m². Herav treffes 75% av direkte sollys på tidspunktet 20. april kl. 15. Arealer for lekeplasser nær inngang er i alt ca. 1350 m². Herav treffes 53% av direkte sollys på tidspunktet 20. april kl. 15.

Planforslaget er i samsvar med de nye bestemmelsene i KPA, som nettopp har vært på høring, hva angår sol/skygge.

Kvalitetssikring av arealer: Arealer for lek og uteopphold ses i sammenheng for å sikre gode rekreasjonsmuligheter. Kommunedirektøren presiserer at åpne balkonger kun medregnes i minste uteoppholdsareal (MUA), og ikke i lekearealet (LEK). Dette skillet er ivaretatt i de foreslåtte planbestemmelsene.

Kommunedirektøren krever at utformingen av f_LEK1 vurderes på nytt. Lekeplassen grenser direkte til en mur på opptil 7 meter i øst, noe som gir dårlige kvaliteter for opphold og lek. I tillegg mangler arealet universelt utformet tilkomst, da adkomstveiene ikke oppfyller kravene til stigningsforhold og tilgjengelighet. Det er uheldig at sentrale lekearealer planlegges med dårlig tilgjengelighet og med høye murer tett inntil.

Kommunedirektøren krever at utformingen av f_LEK3 vurderes på nytt. Deler av lekeplassen har for bratte forhold for lek.

Planforslaget legger opp til store, solfylte nærlekeplasser, men Kommunedirektøren mener utformingen av flere felt må vurderes på nytt før sluttbehandling. Lekearealene f_LEK 1 og f_LEK 3 har en utforming og plassering som skaper utfordringer mot de tilstøtende arealene. For å sikre at lekeplassene blir trygge og fungerer godt nok i praksis, mener kommunedirektøren at disse områdene må vurderes nærmere før saken går til sluttbehandling.

Støy

Planområdet og de planlagte boligene ligger utenfor gul støysone for veitrafikk. Sammenlignet med gjeldende plan vurderes det at planendringen i liten grad vil påvirke støynivået fra veitrafikk for de omkringliggende boligene.

Selv om den generelle trafikkstøyen er lav, innebærer prosjektet parkering på tak som et nytt element. For å sikre bomiljøet til eksisterende naboer, bør det i den videre prosjekteringen undersøkes om støy fra manøvrering og bruk av parkering på tak kan påvirke de nærmeste boligene. Forslagsstiller opplyser at vegstøy fra parkeringsplasser ikke krever støyfaglig vurdering ut fra retningslinje T-1442/2021 med tilhørende veileder M-2061.

Parkeringsplasser er ikke omtalt i veiledningsmaterialet for støy.

Kommunedirektøren anser det som lite sannsynlig at tiltaket vil føre til vesentlige endringer i lyd miljøet for nabolaget, men forutsetter at eventuelle støyutfordringer fra parkeringen på tak avklares og eventuelt avbøtes med støyskjerming.

Støv og forurensing

Det anbefales god vasking av kjøretøy som skal ut av anleggsområdet, for å unngå støvplage. Det vises til planbestemmelse om beskyttelse av omgivelsene i driftsperioden, 6.1 g).

Teknisk infrastruktur

Utbyggingen kan knyttes til det kommunale ledningsnett for vannforsyning i Fosseveien. Det er bekreftet at den eksisterende vannledningen har tilstrekkelig kapasitet til å tilfredsstillende kravet til slokkevann på 50 l/s.

Når det gjelder sanitært avløpsvann og håndtering av overvann, er det utarbeidet en egen VAO-plan (Vann, avløp og overvann) som skisserer de tekniske løsningene for prosjektet. Denne planen vil ligge til grunn for den videre detaljprosjekteringen.

Kommunedirektøren vurderer det slik at kravene til vannforsyning og avløp er tilfredsstillende dokumentert i planforslaget, og at prosjektet kan tilkobles det offentlige nettet i tråd med gjeldende krav.

Overvann

Etableringen av Alpinbyen innebærer en økning i tette flater, noe som vil føre til økt avrenning mot eksisterende bebyggelse. For å hindre skade eller ulempe for tiliggende områder, legges det opp til en tredelt strategi for overvannshåndtering i tråd med statlige retningslinjer.

Følgende tiltak er planlagt for å kontrollere vannmengdene:

- Lokal infiltrasjon: Gangsti og servicevei (GG) etableres med permeable dekker eller grus for å øke bakkens naturlige evne til å ta opp vann.
- Bortledning: Overvann ledes kontrollert til eksisterende bekkeløp vest i tiltaksområdet, slik Sweco anbefaler.
- Sikringstiltak: Det etableres en egen avskjærende grøft i tilknytning til gangstien for å fange opp overflatevann før det når bebyggelsen.

Kommunedirektøren understreker viktigheten av at overvannet håndteres lokalt for å unngå overbelastning av nedstrøms systemer. De foreslåtte tiltakene med permeable flater og bruk av naturlige resipienter (bekkeløp) vurderes som gode og nødvendige grep. Det forutsettes at detaljerte beregninger og endelige løsninger fastsettes i forbindelse med prosjektering av det tekniske anlegget, slik at sikkerheten for naboeiendommer ivaretas fullt ut.

Parkering og kjøreadkomst.

Planområdet ligger delvis i sone B hvor det er krav om 1 parkeringsplass per boenhet over 50 m² og 0,5 parkeringsplasser per boenhet under 50 m², og delvis i "resten av kommunen" (jf gjeldende kommuneplanens arealdel, KPA), hvor det er krav om 1,75 parkeringsplasser per boenhet over 50 m², og 1,0 parkeringsplass per boenhet under 50 m². I henhold til gjeldende kommuneplanens arealdel (KPA) vil det kreves 134 parkeringsplasser i foreslått reguleringsplanendring for 130 leiligheter.

Planforslaget legger seg på minimumskravet for parkering i ny kommuneplanens arealdel (KPA) som har vært på høring.

Det er ca 1 km til sentrum, og ca 100 m til bussholdeplass ved Kiwi, samt Rema 1000. Dette er innen gang- og sykleavstander. Narvik kan passe godt inn i et mønster med mer sykling og gåing på grunn av sin fortettede struktur og konsentrerte sentrum. Nasjonalt er det stort potensial for økt sykling og mer gange for turer under 3 km, og det er ikke noen grunn til at Narvik skulle være et unntak. Mange parkeringsplasser legger til rette for økt bilbruk, noe som øker klimagassutslippene. Et lavere antall parkeringsplasser vil kunne følge opp Narvik kommunes miljømål i henhold til Kommunedelplan for klima, energi og miljø. Sentrumsnære funksjoner, som kulturtilbud, skole, barnehage, dagligvare og kollektivtransport ligger i kort avstand til blokkene.

Forslagsstiller foreslår 94 faste plasser pluss 4 parkeringsplasser for bildeling, i alt 98 parkeringsplasser. Dette kommer av kravet i ny KPA som har vært på høring, på minimum 0,75 parkeringsplasser pr boenhet. På utomhusplanen som er vedlagt saken, er det inntegnet 90 parkeringsplasser, hvorav 7 er HC-parkering. Kommunedirektøren forutsetter at

forslagsstiller før sluttbehandling sender inn ny utomhusplan der påkrevd antall parkeringsplasser er inntegnet.

Den foreslåtte parkeringsløsningen oppfyller ikke kravene i gjeldende kommuneplanens arealdel (KPA). Kommunedirektøren åpner likevel for å vurdere de nye parkeringsbestemmelsene som nylig har vært på høring. Etter planbestemmelse 3.1.3 h for sone B, gjelder et minstekrav på 0,75 parkeringsplasser per boenhet. Tiltakshaver har lagt seg på dette minimumsnivået, noe som gir 98 parkeringsplasser fordelt på 130 leiligheter.

Siden planområdet ikke ligger sentrumsnært og det mangler offentlig gateparkering i nærheten, vil en lav dekning på egen tomt erfaringsmessig tvinge bilene ut i gatenettet rundt. Kommunedirektøren mener det er nødvendig å hindre en slik belastning på nabogatene. Det må derfor vurderes nærmere frem mot sluttbehandlingen om parkeringsdekningen i prosjektet må økes.

Bildeling

Kommunedirektørens innstilling innebærer at parkeringsplassene for bildeling medregnes i det totale antallet plasser som kreves for å oppfylle minimumskravet på 98 parkeringsplasser. Etablering av bildelingsordning gir ikke adgang til ytterligere reduksjon av det fastsatte minimumskravet til parkering.

Sykkelparkering

Det legges til grunn et krav på 2 stk sykkelparkering pr boenhet. Kommunedirektøren understreker at sykkelparkeringen skal være under tak. Sykkelparkeringskravet er i tråd med forslag til KPA som har vært på høring. Dette er et avvik fra gjeldende KPA som har krav om 1 sykkelparkering per boenhet under 50 kvm² og 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet over 50 m².

Det legges opp til sykkelparkering i etasjene, samt på bakkeplan og på taketasjen i begrenset omfang. Sykkelparkering i de ulike etasjene vil være tilgjengelig via utvendig trapp, innvendig trapp og via heis. Sykkelparkering på bakkeplan vil være tilgjengelig via utvendige trapper og via turvei fra Gaupeveien. Hovedparten av sykkelparkeringen vil skje i låsbare rom, delvis i etasjene og delvis på bakken. Begrunnelsen for dette er at verdien av moderne sykler og el-sykler er høy. Et begrenset antall sykkelparkeringsplasser vil ligge åpent tilgjengelig på bakke- og taknivå. Disse plassene vil være beregnet på gjester.

Kommunedirektøren ser at den planlagte sykkelparkeringen kan bli krevende å bruke i hverdagen dersom sykler må fraktes i heis eller trapper. En slik løsning gir ofte høy brukerterskel og dårlig flyt. Kommunedirektøren mener derfor at parkeringsløsningen for sykkel må vurderes nærmere frem mot sluttbehandling. Det oppfordres til å finne mer funksjonelle løsninger, for eksempel ved å sette av arealer til sykkelparkering på bakkeplan og på taket. Dette vil gi beboerne reelle og brukervennlige alternativer i hverdagen.

Avfallshåndtering

Det legges opp til etablering av anlegg for felles oppsamling ved innkjøring til hvert parkeringstak. Dette er lagt inn i plankartet.

Fortau

I forbindelse med planendringen skal det etableres fortau langs nordsiden av Fosseveien med påkobling til fortau regulert gjennom Detaljreguleringsplan for Fosseveien 4, planID 2018006. Det nedfelles rekkefølgebestemmelse om opparbeiding av fortau, jf. bestemmelse 6.3 f) "Før ferdigattest gis skal fortau o_FO være opparbeidet i henhold til tekniske planer". Fortau utformes universelt.

Atkomstvei GG

Adkomstveien på nedsiden av blokkene skal ikke være åpen for vanlig trafikk. Bredden må likevel være 4 meter for å sikre at utrykningskjøretøy kommer frem. Det er uheldig at denne

veien mangler universell utforming, da den fungerer som hovedforbindelse til lekearealene og er den eneste tilgangen til f_LEK1. Kommunedirektøren mener mangelen på universell utforming og veiens faktiske funksjon må vurderes på nytt frem mot sluttbehandling.

Trafikkforhold

Samleveg med kjørebredde 5,5 - 6 m har en kapasitet på 1500 biler pr døgn i hht. gjeldende håndbok N100 (Statens vegvesen). Tellingene i Fosseveien viser en ÅDT (årsdøgnetrafikk) på 368 kjøretøyer mot sentrum/Tøttaveien og 230 mot sykehuset østover langs Fosseveien. 98 parkeringsplasser og 4 kjøretøyturer pr døgn gir et tillegg i ÅDT på 392. Dersom dette fordeles med 80% mot sentrum og 20% mot sykehuset blir ny ÅDT hhv. 682 og 308. Dette viser en fortsatt stor restkapasitet for trafikk på Fosseveien.

Det er ikke registrert trafikkulykker i nærheten av planområdet de siste 10 år. Krysset Fosseveien x Elgveien er oversiktlig. Det skal etableres fortau langs nordsiden av Fosseveien. Det bør etableres gangfelt ved krysset Fosseveien x Elgveien for å lede gående til og fra Elgveien til fortauet på nordsiden av Fosseveien. I forkant av etablering av overgang må det gjøres skiltvedtak av kommunen. Forholdet følges opp av Veg og park i egen prosess. Ved etablering av fortau bør man legge til rette for at Fosseveien får en bredde som er i tråd med funksjonen som samlegate og skilte hastigheten til 30 km/t.

Kommunedirektøren vurderer at Fosseveien har tilstrekkelig kapasitet til å håndtere trafikkøkningen fra de nye boligblokkene. Ved å etablere fortau, gangfelt og redusere fartsgrensen til 30 km/t, legges det til rette for et trafiksikkert og godt bomiljø i tråd med kommunens målsettinger for trafiksikkerhet.

Naturmangfold / naturmangfoldloven

I Naturbase fremkommer det at det er registrert skogsmark og naturskog V1. Det er ikke registrert verneområder, artsfredning eller annen fredning eller viktige naturforekomster i planområdet. Det er heller ikke registrert nasjonalt eller regionalt viktige kulturlandskap eller statlig sikrede friluftsområder. Det er ikke registrert utvalgte naturtyper eller naturtyper som er vurdert som svært viktige, viktige eller lokalt viktige. Det er ikke registrert prioriterte arter eller nær truede eller truede arter på Norsk rødliste i planområdet. Deler av planområdet avsettes til blågrønn struktur for ivaretagelse av eksisterende vegetasjon.

Det nedfelles bestemmelse om bevaring av trær/vegetasjon innenfor arealer for lek og uteopphold. Jmfør bestemmelsene: 3.3.1 a) "Opprinnelig vegetasjon skal ivaretas".

3.1.5 d) "Eksisterende trær og busker skal i størst mulig grad bevares med forbehold om hensiktsmessig utforming og drift av lekearealer".

Turvei

Det etableres en turvei innenfor det midlertidige anleggsområdet, jf. bestemmelse 5.1.2 d). Denne sikrer forbindelsen til Snorres gate og anlegges koordinert med VAO-arbeidet. På grunn av det bratte terrenget er det nødvendig med betydelige terrenginngrep. Siden stigningsforholdene er krevende, vil turveien ikke oppfylle kravene til universell utforming.

Kulturminner og kulturmiljø/kulturminneloven

Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner innenfor planområdet.

Ras og skred

NVE Atlas viser at hele planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for snøskred S3 (5000 - årsskred), mens det ligger utenfor aktsomhetsområde for snøskred S2 (1000-årsskred) med skogeffekt. Deler av planområdet i øst er faresonekartlagt med hensyn til marin grense/leire. Det er krav om skredfareutredning for snøskred (omfatter tiltak i sikkerhetsklasse S3 og over), og uavhengig kvalitetssikring av denne. Forslagsstiller/konsulent viser til rapport "Skredfarevurdering - sentrumsområde; Narvik kommune", Indira AS, datert 12.11.2024/01. Denne rapporten viser at sannsynligheten for

snøskred inn i planområdet er vurdert til lavere enn 1:5000. Forslagsstiller/plankonsulent har derfor ikke fulgt forholdet videre opp i planen.

Rapport for områdestabilitet avkrefter at det opptrer et sammenhengende lag av marin leire i området.

Det er gjort en vurdering av områdeskredfare på bakgrunn av at nederste del av planområdet mot nord ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleire. Det er foretatt grunnboringer, og det er ikke påvist leire med sprøbruddegenskaper. Det er ikke fare for kvikkleireskred. Det er ut fra NVE Atlas ikke registrert noen faresoner i umiddelbar nærhet til planområdet.

Planområdet er ikke påvirket av fare for andre skredtyper.

Grunnforhold

Det vises til notat om Sikker byggegrunn, Sweco (vedlagt). Notat 10245761-RIG-N01_A00 viser at det er grunt berg i tiltaksområdet. Berg i dagen er påvist en rekke steder. Byggegrunn anses som trygg.

Massehåndtering

Foreløpige beregninger viser at det kan bli et masseoverskudd på 10.000 m³, hovedsakelig sprengstein som må kjøres ut av området.

Kommunedirektøren foreslår at forslagsstiller finner et egnet sted for endelig deponering, evt. i samarbeid med Narvikfjellet. Det vises til bestemmelse 6.1 j).

Løsmasser omdisponeres internt i planområdet. Det vurderes ikke som nødvendig med kartlegging og utarbeiding av tiltaksplan for fremmede arter.

Universell utforming

Hovedinngangene til blokkene ligger i plan med Fosseveien, noe som gir trinnfri adkomst til byggene. Planbestemmelse 3.1.5 c) og 3.1.3 l) stiller krav om universell utforming av uteoppholdsarealer og lek ved inngangssonene, inkludert et krav om at minimum to lekeapparater skal være universelt utformet i tråd med TEK17.

Selv om inngangspartiene og de nære lekearealene følger kravene til tilgjengelighet, må dette sees i sammenheng med de avvikene som er avdekket for de øvrige leke- og uteoppholdsarealene. Som nevnt tidligere i vurderingen, mangler felt f_LEK1 universelt utformet tilgang da adkomstvei GG oppfyller ikke kravene til stigningsforhold. Universell utforming er derfor ikke gjennomgående for prosjektets utearealer slik de er tegnet i dag. Disse manglene må løses og sikres før sluttbehandling.

ROS-analyse

Det er utført en risiko- og sårbarhetsanalyse for planområdet i tråd med plan- og bygningsloven § 4-3. ROS-analysen er revidert 23.01.2026.

Utbyggingsavtale

Plankonsulent har varslet forhandlinger om utbyggingsavtale i forbindelse med varsling om oppstart av reguleringsendringen den 30.06.2025. Forslagsstiller mener det er ønskelig med en utbyggingsavtale for tiltak i offentlig trafikkareal og etablering av VAO-anlegg. Regulert fortau o_FO skal overtas av Narvik kommune og vil etter overtakelse bli driftet av Narvik kommune. Oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale kan skje etter offentlig ettersyn av detaljreguleringsplanen.

Trinnvis utbygging

Det vises til planbestemmelse 6.1 l): "Ved etappevis utbygging skal krav til parkering, MUA og Lek ved inngang være i henhold til antall boenheter. Minimum 1500 m² av nærlekeplass

skal være opparbeidet fra boenhet 1 til 100. Resterende areal til lek skal være opparbeidet fra boenhet 101 - 130.”

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:

 <p>3 GOD HELSE OG LIVSKVALITET</p>	<p>Nye boliger i gangavstand til sentrum og kort avstand til dagligvarebutikker vil kunne bidra til at man velger å gå til fots eller bruke sykkel. Dette vil bidra til å bedre helse og livskvalitet for beboerne. Det er ønskelig å legge opp til utearealer med god kvalitet gjennom bruk av beplantning, sitteområder, skyggeområder for avslapning, lek og aktivitet.</p>
 <p>7 REN ENERGI TIL ALLE</p>	<p>Det legges opp til et større antall boenheter enn i gjeldende plan, og totalt sett vil strømforbruket øke som følge av planendringen.</p>
 <p>11 BÆREKRAFTIGE BYER OG LOKALSAMFUNN</p>	<p>Prosjektet legger til rette for trygge og tilfredsstillende boliger. Det er romslige utearealer som stimulerer til aktivitet og kontakt mellom barn og voksne. Boligene har gode lysforhold, god utsikt og utsyn. De nye boligene får utsikt mot sjø og fjell. Fortetting i sentrumsnære områder bidrar til å redusere areal- og transportbehovet. Tiltaket bidrar til sosialt bærekraftige bomiljøer der hverdagens gjøremål kan utføres uten bruk av bil. Boliger i gangavstand til skole, barnehage, dagligvare mm, vil kunne bidra til redusert bilbruk.</p>
 <p>15 LIVET PÅ LAND</p>	<p>Prosjektet legger til ivaretagelse av deler av eksisterende trær/vegetasjon. Etablering av pollinering er ivare tatt gjennom planens bestemmelser gjennom krav til innhold i utomhusplan/landskapsplan.</p>

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 mener likevel at følgende punkter må vurderes nærmere før sluttbehandling:

- Sikring av tilstrekkelig brukskvalitet for uteoppholdsarealer (MUA/LEK) gjennom mer detaljerte bestemmelser.
- Lekeareal f_LEK1 med hensyn til plassering, sikkerhet mot mur, grenseflater og universelt utformet tilkomst.
- Avgrensingen av f_LEK3 av hensyn til stigning.
- Utforming og bredde på vegetasjonsskjermen mot Snorres gate for å sikre tilstrekkelig skjerming mot nabobebyggelsen.

- Optimalisering av funksjonalitet for sykkelparkering, herunder vurdering av tilkomst på bakkeplan og tak.
- Parkeringsdekningen.

Ut ifra en samlet vurdering anbefaler kommunedirektøren at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring. Høringsfrist settes til 9 uker. Høringsfristen blir 3 uker lenger enn vanlig pga sommerferien.

Dersom hovedutvalget vil avvise planforslaget (alternativt vedtak) må dette begrunnes, og saken sendes tilbake til kommunedirektøren for eventuelle endringer.

Vedtak

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-10, legges forslag til detaljregulering - Planendring Alpinbyen, planID 2012007, siste revisjonsdato 20.05.2026, ut til offentlig ettersyn i ni- 9 - uker fra utlysingsdato.

Kommunedirektørens punkter under konklusjon må vurderes nærmere før sluttbehandling.

Alternativt vedtak:

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-10, avises forslag til detaljregulering - Planendring Alpinbyen, planID 2012007, siste revisjonsdato 20.05.2026.

Begrunnelse:

**Deler av teksten er bearbeidet ved hjelp av godkjent KI-assistent (Gemini Workspace Enterprise) og kontrollert av saksbehandler.*

Vedlegg

- 01 Detaljregulering for Alpinbyen - Plankart revidert 20.04.2026 - A2-L
- 02 Detaljregulering for Alpinbyen_Planbestemmelser_rev 20.05.2026
- 03 Detaljregulering for Alpinbyen_Planbeskrivelse_rev 20.05.2026
- 04 Detaljregulering for Alpinbyen - 10245761 VAO-rammeplan_rev01
- 05 Sol og skyggediagram detaljregulering for Alpinbyen
- 06 Innspill til planoppstart Alpinbyen samlet
- 07 Detaljregulering for Alpinbyen - Innspill med forslagsstillers kommentarer
- 08 Detaljregulering for Alpinbyen - Utomhusplan 1-500 27.03.2025
- 09 Detaljregulering for Alpinbyen - Vurdering av sikker byggegrunn 04.07.2025
- 10 Detaljregulering for Alpinbyen - ROS-analyse revidert 23.01.2026
- 11 Støttevegg detaljregulering Alpinbyen
- 12 Terrengsnitt detaljregulering Alpinbyen