

## Saksframlegg

Arkivsak: 24/5047 - 75

Saksbehandler Magne Åsmund Kjelstad

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
022/26	Hovedutvalg for plan og utvikling	11.06.2026
100/26	Narvik kommunestyre	18.06.2026

### Sluttbehandling - Reguleringsendring for Tore Hunds gate 43-47 og deler av Tore Hunds gate 34 - planid 2018004 og 2016006

Jeg viser til sakens utredning og vil foreslå følgende:

#### Innstilling

Følgende merknader er behandlet:

##### Nordland fylkeskommune:

Merknadens pkt 1 og 2 tas til orientering.

Merknadens pkt. 3, 4 og 5 tas til etterretning.

##### Statsforvalteren i Nordland

Merknadens pkt. 1, 2 og 3 tas til orientering.

##### DSB:

Merknadens pkt 1, 2, 3 og 4 tas til orientering.

##### Sametinget:

Merknadens pkt. 1, 2 og 3 tas til etterretning.

##### NVE

Merknadens pkt. 1 og 2 tas til etterretning.

##### Narvik Vann:

Merknadens pkt. 1 tas til orientering.

##### Veg og Park:

Merknadens pkt. 1 og 7 tas til orientering.

Merknadens pkt. 5, 6, 9 og 10 tas til etterretning.

Merknadens pkt. 3 tas ikke til følge.

Merknadens pkt. 2 og 4 tas delvis til følge.

Merknadens pkt. 8 tas til følge.

Styret for Håreks gate 64:

Merknadens pkt. 1, 2, 3 og 4 tas til orientering.

Merknadens pkt. 5 tas til følge.

Styret i borettslaget Park 34:

Merknadens pkt. 1, 3, 5, 6, 7, tas til orientering.

Merknadens pkt. 2, 8, 9, 10, 11 og 12 tas ikke til følge.

Merknadens pkt 4 tas delvis til følge.

Breidablikk Gjestehus AS:

Merknadens pkt. 1 og 2 tas til orientering.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar Narvik kommunestyre Reguleringsendring for Tore Hunds gate 43 - 47 og deler av Tore Hunds gate 34, planID 2018004 og 2016006, med plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse med vedlegg og endringer etter merknadsbehandling.

Lars Norman Andersen  
kommunedirektør

**Vedtak som innstilling fra Hovedutvalg for plan og utvikling, 11.06.2026 - 022/26**

Den presenterte løsningen har for mange svakheter med hensyn til adkomstforhold, parkering og nabokonflikter. Saken sendes tilbake til administrasjonen for å se på en bedre løsning for utnyttelsen av tomten i et samspill med kommunal infrastruktur.

**Narvik kommunestyre 18.06.2026**

**Behandling:**

Alternativ innstilling 2, foreslått av Rune Ernst Østergren, Fremskrittspartiet  
Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 avviser Narvik kommunestyre Reguleringsendring for Tore Hunds gate 43 - 47 og deler av Tore Hunds gate 34, planID 2018004 og 2016006, med plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse med vedlegg og endringer etter merknadsbehandling. Begrunnelse: Manglende parkering i forhold til behov.

Fremmer opprinnelig innstilling fra Hovedutvalget for Plan og Næring den 11.06.2026, foreslått av Eyvind Hanssen, Høyre  
Forslag: Fremmer med dette opprinnelig forslag fremlagt i Hovedutvalget for Plan og Næring den 11.06.2026

Forslag fra Arbeiderpartiet, foreslått av Tina Josefine Sandnes Denstad, Arbeiderpartiet  
Kommunestyret ber kommunedirektøren komme tilbake med en parkeringsplan for sentrum.

**Votering nr 1 -** Votering over forslag

Forslag: **Alternativ innstilling 2**

Rune Ernst Østergren (FRP), Andre partier: SP, INP

**For:** 13 stemmer (45%) - FRP 4, INP 2, KRF 1, R 1, SP 3

**Mot:** 16 stemmer (55%) - A 7, H 6, SV 3

-----

**Votering nr 2** - Votering over forslag

Forslag: **Fremmer opprinnelig innstilling fra Hovedutvalget for Plan og Næring den 11.06.2026**

Eyvind Hanssen (H)

**For:** 15 stemmer (52%) - A 6, H 6, SV 3

**Mot:** 14 stemmer (48%) - A 1, FRP 4, INP 2, KRF 1, R 1, SP 3

-----

**Votering nr 3** - Votering over forslag

Forslag: **Innstilling fra Hovedutvalg for plan og utvikling - 11.06.2026**

**For:** 8 stemmer (28%) - FRP 1, INP 2, SP 3

**Mot:** 21 stemmer (72%) - A 7, FRP 3, H 6, KRF 1, R 1, SV 3

-----

**Votering nr 4** - Votering over forslag

Forslag: **Forslag fra Arbeiderpartiet**

Tina Josefine Sandnes Denstad (A)

**For:** 28 stemmer (97%) - A 7, FRP 4, H 6, INP 2, KRF 1, R 1, SP 3, SV 3

**Mot:** 1 stemme (3%)

**KST - 100/26 Vedtak:**

Følgende merknader er behandlet:

Nordland fylkeskommune:

Merknadens pkt 1 og 2 tas til orientering.

Merknadens pkt. 3, 4 og 5 tas til etterretning.

Statsforvalteren i Nordland

Merknadens pkt. 1, 2 og 3 tas til orientering.

DSB:

Merknadens pkt 1, 2, 3 og 4 tas til orientering.

Sametinget:

Merknadens pkt. 1, 2 og 3 tas til etterretning.

NVE

Merknadens pkt. 1 og 2 tas til etterretning.

Narvik Vann:

Merknadens pkt. 1 tas til orientering.

Veg og Park:

Merknadens pkt. 1 og 7 tas til orientering.

Merknadens pkt. 5, 6, 9 og 10 tas til etterretning.

Merknadens pkt. 3 tas ikke til følge.

Merknadens pkt. 2 og 4 tas delvis til følge.

Merknadens pkt. 8 tas til følge.

#### Styret for Håreks gate 64:

Merknadens pkt. 1, 2, 3 og 4 tas til orientering.

Merknadens pkt. 5 tas til følge.

#### Styret i borettslaget Park 34:

Merknadens pkt. 1, 3, 5, 6, 7, tas til orientering.

Merknadens pkt. 2, 8, 9, 10, 11 og 12 tas ikke til følge.

Merknadens pkt 4 tas delvis til følge.

#### Breidablikk Gjestehus AS:

Merknadens pkt. 1 og 2 tas til orientering.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar Narvik kommunestyre Reguleringsendring for Tore Hunds gate 43 - 47 og deler av Tore Hunds gate 34, planID 2018004 og 2016006, med plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse med vedlegg og endringer etter merknadsbehandling.

Kommunestyret ber kommunedirektøren komme tilbake med en parkeringsplan for sentrum.

## **Hovedutvalg for plan og utvikling 11.06.2026**

### **Behandling:**

Saken returneres for bearbeiding av løsningene, foreslått av Bjørn Kanstad, Den presenterte løsningen har for mange svakheter med hensyn til adkomstforhold, parkering og nabokonflikter. Saken sendes tilbake til administrasjonen for å se på en bedre løsning for utnyttelsen av tomten i et samspill med kommunal infrastruktur.

### **Votering nr 1 -** **Votering over forslag**

Forslag: **Saken returneres for bearbeiding av løsningene**  
Bjørn Kanstad

**For:** 5 stemmer (56%) - A 1, FRP 2, SP 1

**Mot:** 4 stemmer (44%) - A 1, H 2, SV 1

-----  
**Votering nr 2 -** **Votering over forslag**

Forslag: **Opprinnelig forslag**

**For:** 4 stemmer (44%) - A 1, H 2, SV 1

**Mot:** 5 stemmer (56%) - A 1, FRP 2, SP 1

## **PLAN - 022/26 Vedtak:**

Den presenterte løsningen har for mange svakheter med hensyn til adkomstforhold, parkering og nabokonflikter. Saken sendes tilbake til administrasjonen for å se på en bedre løsning for utnyttelsen av tomten i et samspill med kommunal infrastruktur.

## **Saksutredning:**

### **Innledning**

Forslag til Reguleringsendring for Tore Hunds gate 43 - 47 og deler av Tore Hunds gate 34, planID 2018004 og 2016006 er mottatt fra Sweco Norge AS på vegne av Tore Hunds gate 45/47 AS. Planforslaget fremmes som detaljregulering etter plan- og bygningsloven (pbl) § 12-2/12-3.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for en bygningskropp innenfor område BB2 (i gjeldende plan BBB1) 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.

Planforslaget har vært sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn. Denne saken gjelder merknadsbehandling og vedtak av planforslaget med endringer etter høring og offentlig ettersyn.

### **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.
- Dagens planstatus:
  - Kommuneplanens arealdel for tidligere Narvik kommune: Boligbebyggelse med hensynssone H810-1Oscarsborg, krav om felles planlegging og fortettingsområde.
  - Reguleringsplan for Tore Hunds gate 43-47 planID 2018004: Regulert til Boligbebyggelse-Blokkbebyggelse, bevaring kulturmiljø, bebyggelse som forutsettes fjernet, Gårds plass, 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.

For nærmere redegjørelse vises det til vedlagte plandokumenter med planID 2018004 og 2016006 siste revisjonsdato 05.05.2026 og saksframlegg til 1. gangsbehandling 14.10.2025.

### Planprosess og medvirkning

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. Planforslaget ble mottatt av kommunen 20.06.2025, og deretter behandlet og lagt ut til offentlig ettersyn og høring i perioden 21.10.2025 - 02.12.2025. Det kom inn 9 merknader innen fristen, og en merknad ble ettersendt fra NVE, totalt 10 merknader. Samiske interesser berøres ikke. Kommunen mottok revidert planforslag til 2. gangsbehandling den 03.02.2026. Siste mindre endring er foretatt 05.05.2026.

### **Merknadsbehandling etter offentlig ettersyn**

Fullstendig merknadsbehandling med kommunedirektørens kommentarer følger saken, se vedlegg.

## **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. Planforslaget har vært lagt ut til offentlig ettersyn og sendt på høring til 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, som blir direkte berørt, har vært tilskrevet om forslaget til reguleringsplan med opplysning om hvor det har vært tilgjengelig. I tillegg har planforslaget vært sendt til rådene for eldre, ungdom og personer med funksjonsnedsettelse for uttalelse. Invitasjon til medvirkning i planarbeidet er overholdt.

## **Kommunedirektørens vurdering**

Innledningsvis finner kommunedirektøren det hensiktsmessig å poengtere at kommunen er bevisst på at hver enkelt plan skal behandles individuelt ut fra samme føringer og lovverk. Kommunens rolle er å ha en aktiv og bestemmende rolle ved utarbeidelsen av planer, samt om innholdet i planforslagene. Kommunens ansvar etter reglene om behandling i plan- og bygningsloven § 12-8 til 12-10 er gjeldende.

Planen omfattes ikke av forskrift om konsekvensutredninger.

Til 1. gangsbehandling vurderte kommunedirektøren at det i planforslaget var tilstrekkelig redegjort for utbygging og de konsekvenser dette vil medføre for omgivelsene og berørte parter.

Kommunedirektøren vurderer det slik at det bør tillates og prioriteres en fortetting av Narvik sentrum innenfor hensyn til uteoppholdsareal, lek, parkering, natur og miljø.

Kommunedirektøren vurderer det slik at fortetting og nybygging skal bidra til å styrke eksisterende særtrekk og identitet i området. Dette skjer i samspill mellom det foreliggende prosjektet og nærliggende bebyggelse i Håreks gate 62 og 64 og Tore Hunds gate 34, som ligger på hver sin side av det foreslåtte prosjektet. I dette fortettingsprosjektet, som i fortettingsprosjekter generelt i Narvik, bør det i stor grad gis muligheter for lokal ivaretagelse/tilpasning av utearealsnormer. Dette for å kunne videreføre utbyggingsmønstre som er ønskelige sett fra et byutviklingsperspektiv.

Kompenserende tiltak for å oppveie ulemper med fortetting, kan være etablering av byrom, parkrom og takarealer. I dette prosjektet er det særlig takarealer som er aktuelt, sammen

med opprustning av lekeklassen ved Diagonalen/Håreks gate. Kommunedirektøren vurderer det slik at bokvaliteten ikke er nedprioritert, hverken for eksisterende bebyggelse i området eller planlagt ny bebyggelse. Hensyn til utsyn og innsyn, solforhold og lekearealer mv., er ivare tatt i planforslaget. Det samme er sol- og skyggeforhold overfor naboer. Sol og skygge for 23.juni for Håreks gate 64 med start kl. 09:00 følger som vedlegg i notat. Notatet viser at tiltaket vil medføre ca. 2 timer mer skygge enn den faktiske nåsituasjonen for første etasje mellom 09:00 og 13:00, 30 min for andre etasje og 15 min for østre del av tredje etasje. Kommunedirektøren vurderer skyggeeffekten av tiltaket som helhet på alle naboer til å være moderat.

Kommunedirektøren framhever som et fortrinn for Narvik by at det foretas en fortetting og kompakt byutvikling som styrker byens attraktivitet gjennom å tilføre gode og varierte boliger, bomiljøer og bymessige sammenhenger. Fortettingen skal tilføre området nye kvaliteter og bidra til å utvikle byen i positiv retning.

### Naboforhold og utsikt

Den nye bygningen vil gi en følelse av økt innsyn mot eksisterende bygning i Tore Hunds gate 34. Beboerne i denne bygningen vil også oppleve et visst tap av utsyn som følge av den nye boligblokken. I 1.gangs saksbehandling ble det påpekt at: *“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 fastholder denne vurderingen.

På samme måte er det en nabovirkning for nedenforliggende nabo, Håreks gate 64. Her vil ny bygning oppleves å ligge relativt nær eksisterende boligblokk. Muren vil ligge ca 10 m fra bebyggelsen i Håreks gate 64. Dette vil være en ulempe for beboerne i Håreks gate 64, som har verandaer mot sør. Som vist ovenfor vil de laveste etasjene i Håreks gate 64 oppleve mer skygge om sommeren i forhold til gjeldende plan. Kommunedirektøren mener likevel under tvil at dette er en akseptabel følge av fortettingen i området. Å bygge ut Narvik sentrum gjennom fortetting uten at det medfører noen ulemper for naboer, er sannsynligvis ikke mulig.

### Renovasjon

Kommunedirektøren anser at valget av løsning for renovasjon er rasjonelt for løsningen i området. Det kan diskuteres hvorvidt dette er en naboulempen for beboerne i Tore Hunds gate 34. Kommunedirektøren anser ulempen som begrenset. ÅDT forbi blokkene er på ca 500. Trafikken er såpass lav at den foreslåtte løsningen vurderes som akseptabel.

### Uteoppholdsareal, MUA

I 1.gangs saksbehandling heter det at: *“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.”* Kommunedirektøren vil påpeke at ved et prosjekt som innebærer fortetting i Narvik sentrum, vil det kunne oppstå en situasjon som i denne saken, der det blir et mindre uteoppholdsareal enn forutsatt i gjeldende kommuneplan. Kommunedirektøren har av hensyn til forutberegnelighet valgt å se hen til forslag til kommuneplanens arealdel (KPA), som nettopp har vært på offentlig ettersyn og høring. I dette planforslaget vil denne bygningen ligge i sone A med et krav om MUA på 10 kvm per

boenhet. Planen vil oppfylle dette kravet. Krav til MUA avviker dermed fra gjeldende KPA. Siden gjeldende arealkrav ikke nås, er det viktig at kvaliteten på uteoppholdsarealene er høy. Dette innebærer at arealene må være universelt utformet, ha gode sol- og lysforhold, være skjermet mot støy og egnet for aktivitet og rekreasjon.

### Lekearealer

Om lekearealer heter det i 1.gangs saksbehandling: *“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)....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.”* Siden lokk består av 290 kvm, betyr dette at noe av lekearealet ved inngang er plassert på takterrassen. Kommunedirektøren vurderer avviket som så moderat at det kan aksepteres.

Lekeområdet (nærlekeplass) mellom Diagonalgata og Håreks gate vurderes ikke å oppfylle kvalitetskrav til lekeplasser i henhold til KPA. Kommunedirektøren viser til bestemmelsene pkt. 5.2 c): *“ Før igangsettingstillatelse kan gis for BB2 skal det være inngått avtale med Narvik kommune vedrørende opprusting av lekeplass i Håreks gate, gnr/bnr. 40/965. Avtalen skal redegjøre for tiltakshavers forholdsmessige bidrag til lekeplassen.”* Kommunedirektøren vurderer at barn og unge er tilstrekkelig ivaretatt i planen.

### Parkering

Kommunedirektøren vil vurdere parkeringsløsningen, også med hensyn til bildeling på nytt, før sluttbehandling. Kommunedirektøren vil legge stor vekt på kommunens gåstrategi og mobilitetsplan. Bildeling vurderes som et nyttig bidrag for å løse kapasitetsutfordringer for parkeringsløsninger.

Det er fra forslagsstillerens side lagt til grunn et parkeringskrav på minimum 0,25 - maksimum 0,5 parkeringsplasser pr boenhet under 50 m<sup>2</sup>, og minimum 0,5 - maksimum 1 parkeringsplasser pr boenhet over 50 m<sup>2</sup>. For dette, se alternativ innstilling 1.

Kommunedirektøren viser til saksutredningen til 1.gangs saksbehandling. I revidert planbeskrivelse heter det: *“I foreløpig skisseprosjekt som ligger til grunn for planendringen legges det opp til 12 stk. parkeringsplasser i parkeringskjeller, samt 1 stk. HC-parkering på gateplan med direkte adkomst fra Tore Hunds gate. Det ønskes å legge til rette for muligheten til å etablere bildelingsordning...” (pkt 1.2.2.2)”. I 1.gangs saksbehandling heter det: *“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.”* Av revidert planbeskrivelse framgår det at det blir 10 faste plasser i et slikt tilfelle. Det er dette som er korrekt, opplyser forslagsstiller nå. Dette er altså forslagsstillerens forslag, og det er ikke det kommunedirektøren innstiller på. For kommunedirektørens innstilling, se nedenfor.*

I henhold til gjeldende kommuneplanens arealdel vil det kreves 27 stk parkeringsplasser i foreslått planendring. Kravet i foreslått KPA (kommuneplanens arealdel) i 2026, som har vært på høring, er minimum 0,5 parkeringsplasser og maksimum 1,25 parkeringsplasser per boenhet (sone A). Dette gir minimum 18 faste parkeringsplasser. Krav til parkering avviker dermed fra gjeldende KPA. Kommunedirektøren anbefaler å se hen til kommuneplanens arealdel som har vært på høring og offentlig ettersyn. Parkering strammes derfor noe inn i forhold til gjeldende KPA for å gi rom for fortetting, og gi muligheter for en utvikling med færre biler i sentrum. Samtidig økes parkeringskravet noe fra 1. gangs saksbehandling (se ovenfor). Utbyggingen av boligblokken ligger i sone A i ny foreslått KPA. I sentrumsområdet anbefaler kommunedirektøren at hensyn til miljø og framkommelighet for myke trafikanter prioriteres.

Kommunedirektøren påpeker at leilighetstypologiene i det foreliggende prosjektet også er rettet mot små husholdninger. Parkeringsnormene er relativt lave for prosjektet. Det er ikke

forutsatt at alle leilighetene skal ha tilgang til egen parkering, men Kommunedirektøren påpeker at forslagsstiller ønsker å tilby for få parkeringsplasser i prosjektet i forhold til de parkeringsnormer som er foreslått i KPA som nettopp har vært på offentlig ettersyn og høring.

Som kompensasjon foreslår forslagsstiller en bildelingsordning, se planbestemmelse 3.1.3 h). Forslagsstillers ønske om lavere parkeringskrav legges ved som alternativ innstilling siden forslagsstiller ikke er villig til å øke krav til parkering.

Kommunedirektøren mener at av det totale antallet parkeringsplasser kan inntil 2 plasser reserveres og tilrettelegges for en organisert bildelingsordning. Disse plassene medregnes i det totale antallet plasser som kreves for å oppfylle minimumskravet. Etablering av bildelingsordning gir ikke adgang til ytterligere reduksjon av det fastsatte minimumskravet til parkering. Kommunedirektøren vurderer det slik at bildelingsordningen må være forpliktende for utbygger, siden den er viktig for beboernes trygghet for at bil er tilgjengelig ved behov. Det foreslås planbestemmelser i tråd med dette.

### Sykkelparkering

I gjeldende KPA planbestemmelsene punkt 4.5.1, er det for planområdet krav om 1 stk sykkelparkering pr boenhet under 50 m<sup>2</sup> og 2 stk sykkelparkeringsplasser for boenhet over 50 m<sup>2</sup>. I ny KPA som har vært på høring, er det i planbestemmelsene punkt 2.5.4 krav om 2 stk sykkelparkeringsplasser pr boenhet. Kommunedirektøren tilrår av forutsigbarhetshensyn å se til ny foreslått kommuneplanens arealdel. Krav til sykkelparkering avviker dermed fra gjeldende KPA.

### Universell utforming

Fortau som etableres ved boligblokken i Tore Hunds gate og inngangsparti vil kunne gis universell utforming. For uteområdene gjelder krav til universell utforming fastsatt i Byggteknisk forskrift (TEK). Prinsipper for universell utforming skal ligge til grunn ved utforming av uteoppholdsarealet på lokk/takterrasse.

### Sakens øvrige forhold

Det vises for øvrig til saksutredningen for 1. gangs behandling. Der er en rekke forhold, slik som byggehøyder og utnyttelsesgrad, m.v., utredet. Det er ikke nødvendig å gå inn på disse forholdene på nytt. Saken er ikke tilført vesentlige nye opplysninger, med unntak av sol- og skyggef forholdene overfor Håreks gate 64.

### Naturmangfold

Planområdet berører ikke verdifulle naturtyper i henhold til Naturbase. Planområdet berører heller ikke truede arter i henhold til Naturbase. Det er 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 av den grunn ikke gjort.




Planendringen vil ikke berøre friluftsområdet Kinobakken - Diagonalbakken (FK00003613 i Miljødirektoratets naturbase).

### Innsigelser

Det er ikke innsigelser til planforslaget, kommunestyret kan derfor gjøre endelig planvedtak.

### **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><b>3 GOD HELSE OG LIVSKVALITET</b></p>	<p>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.</p>
 <p><b>7 REN ENERGI TIL ALLE</b></p>	<p>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.</p>
 <p><b>11 BÆREKRAFTIGE BYER OG LOKALSAMFUNN</b></p>	<p>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 ivaretatt 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.</p>

### Endring etter høring og offentlig ettersyn

De viktigste endringer etter 1. gangsbehandling er:

Endringer i reguleringsbestemmelser:

- punkt 5.3 e) "Før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for BB2 kan gis skal fortau, o\_FO, og offentlig trafikkareal som berøres av tiltaket være opparbeidet iht. tekniske planer".
- pkt. 3.1.2 f) "Det skal etableres minimum 0,5 - maksimum 1,25 parkeringsplasser pr. boenhet."
- pkt. 3.1.2 g) "Det skal etableres minimum 2 stk. sykkelplasser pr. boenhet. Renovasjon skal ivaretas innenfor formålet."
- pkt. 3.1.3 h) "Det skal etableres minimum 0,5 og maksimum 1,25 parkeringsplasser per boenhet."

Av det totale antallet parkeringsplasser kan inntil 2 plasser reserveres og tilrettelegges for en organisert bildelingsordning. Disse plassene medregnes i det totale antallet plasser som

kreves for å oppfylle minimumskravet. Etablering av bildelingsordning gir ikke adgang til ytterligere reduksjon av det fastsatte minimumskravet til parkering.

Parkeringsplassene for bildeling skal plasseres sentralt, være universelt utformet og lett tilgjengelig for beboerne. Plassene skal være ferdig opparbeidet med ladepunkt for elbil, merket og skiltet før det gis brukstillatelse for boligene.

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det fremlegges dokumentasjon, som vedtekter eller tinglyst erklæring, som sikrer at bildelingsplassene driftes og forvaltes som en operativ tjeneste for beboerne. Plass avsatt til bildeling skal ha etablert ladeinfrastruktur for elbil."

- pkt 3.1.3 i) "Det skal etableres minimum 2 stk. sykkelplasser pr. boenhet. Sykkelparkering skal være under tak."

Endringer i plankart:

- ingen endringer

Endringer i planbeskrivelse:

- punkt/kapittel 1.4 Endring av bestemmelser

Nytt: Notat – Sol- og skyggestudie for Håreksgate 64 fra Tore Hunds gate 45/47.

Vedlagte plandokumenter er oppdatert etter merknadsbehandling.

Kommunedirektøren vurderer at endringene etter merknadsbehandling ikke er av et slikt omfang at det kreves nytt offentlig ettersyn. Det foreligger heller ingen innsigelser til planforslaget, og kommunestyret kan derfor gjøre endelig planvedtak.

## **Konklusjon**

Plandokumentene er tilfredsstillende utarbeidet, og problemstillinger og konsekvenser som følge av forslaget menes godt nok utredet og belyst for å kunne gjøre et vedtak om å godkjenne eller avvise planforslaget. Ut fra en samlet vurdering av planforslaget og de innkomne merknadene vil kommunedirektøren anbefale at Narvik kommunestyre vedtar planforslaget med kommunedirektørens forslag til endringer, herunder bestemmelser for bildeling og parkering.

Forslagsstiller ønsker ikke justeringer av bestemmelsene for bildeling og parkering, og vil holde på den parkeringsdekningen som var skissert i 1. gangsbehandling. Kommunedirektøren fremmer dette som alternativ innstilling 1. Dersom kommunestyret ønsker å vedta alternativ innstilling 1 må dette begrunnes.

Dersom kommunestyret ikke vil vedta planforslaget (alternativ innstilling 2) må dette begrunnes, og saken sendes tilbake til kommunedirektøren for eventuelle endringer.

## **Innstilling**

Følgende merknader er behandlet:

### Nordland fylkeskommune:

Merknadens pkt 1 og 2 tas til orientering.

Merknadens pkt. 3, 4 og 5 tas til etterretning.

### Statsforvalteren i Nordland

Merknadens pkt. 1, 2 og 3 tas til orientering.

### DSB:

Merknadens pkt 1, 2, 3 og 4 tas til orientering.

### Sametinget:

Merknadens pkt. 1, 2 og 3 tas til etterretning.

#### NVE

Merknadens pkt. 1 og 2 tas til etterretning.

#### Narvik Vann:

Merknadens pkt. 1 tas til orientering.

#### Veg og Park:

Merknadens pkt. 1 og 7 tas til orientering.

Merknadens pkt. 5, 6, 9 og 10 tas til etterretning.

Merknadens pkt. 3 tas ikke til følge.

Merknadens pkt. 2 og 4 tas delvis til følge.

Merknadens pkt. 8 tas til følge.

#### Styret for Håreks gate 64:

Merknadens pkt. 1, 2, 3 og 4 tas til orientering.

Merknadens pkt. 5 tas til følge.

#### Styret i borettslaget Park 34:

Merknadens pkt. 1, 3, 5, 6, 7, tas til orientering.

Merknadens pkt. 2, 8, 9, 10, 11 og 12 tas ikke til følge.

Merknadens pkt 4 tas delvis til følge.

#### Breidablikk Gjestehus AS:

Merknadens pkt. 1 og 2 tas til orientering.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar Narvik kommunestyre Reguleringsendring for Tore Hunds gate 43 - 47 og deler av Tore Hunds gate 34, planID 2018004 og 2016006, med plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse med vedlegg og endringer etter merknadsbehandling.

#### **Alternativ innstilling 1**

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar Narvik kommunestyre Reguleringsendring for Tore Hunds gate 43 - 47 og deler av Tore Hunds gate 34, planID 2018004 og 2016006, med plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse med vedlegg og endringer etter merknadsbehandling.
2. Planbestemmelse 3.1.2 f): "Det skal etableres minimum 0,25 - maksimum 0,5 parkeringsplasser pr. boenhet under 50 m2 og minimum 0,5 – maksimum 1 parkeringsplasser pr. boenhet over 50 m2."
3. Planbestemmelse 3.1.2 g): "Det skal etableres 1 stk. sykkelparkering pr. boenhet under 50 m2 og 2 stk. sykkelplasser pr. boenhet over 50 m2. Renovasjon skal ivaretas innenfor formålet."
4. Planbestemmelse 3.1.3 h): Det skal etableres minimum 0,25 - maksimum 0,5 parkeringsplasser pr. boenhet under 50 m2 og minimum 0,5 – maksimum 1 parkeringsplasser pr. boenhet over 50 m2. Bildelingsordning kan tillates hvor maksimalt 1 stk. el-bil erstatter inntil 5 faste plasser.
5. Planbestemmelse 3.1.3 i): "Det skal etableres 1 stk. sykkelparkering pr. boenhet under 50 m2 og 2 stk. sykkelplasser pr. boenhet over 50 m2. Sykkelparkering skal være under tak."
6. Plandokumentene oppdateres i henhold til vedtak.

Begrunnelse: .....

## **Alternativ innstilling 2**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 avviser Narvik kommunestyre Reguleringsendring for Tore Hunds gate 43 - 47 og deler av Tore Hunds gate 34, planID 2018004 og 2016006, med plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse med vedlegg og endringer etter merknadsbehandling.

Begrunnelse: .....

### Vedlegg

01 Detaljregulering Tore Hundsgate 43-47\_Plankart\_revB 14.04.2026-A3-L

Reguleringsendring

02 Bestemmelser Tore Hunds gate 43-47 rev 05052026

03 Planbeskrivelse Tore Hunds gt 43-47 rev05 02022026

04 Kommunedirektørens merknadsbehandling etter offentlig ettersyn Tore Hunds gate 43-47

05 Merknadsbehandling fra forslagsstiller etter offentlig ettersyn Tore Hunds gate 43-47 rev 02022026

06 Innkomne høringsuttalelser samlet Tore Hunds gt 43-47

07 VAO-rapport Tore Hunds gate 43-47 rev 25082025

08 Notat vurdering sikker byggegrunn Tore Hunds gate 43-47

09 ROS-analyse Tore Hunds gate 43-47

10 Landskapsplan Tore Hunds gate 43-47

11 Sol og skyggediagram Tore Hunds gt 43-47

12 Notat Sol og skygge Håreksgate 64

13 Støyrapport Tore Hunds gate 43-47

14 Snitt Tore Hunds gate 43-47

15 Tore Hunds gate\_Illustrasjonsplan\_Plankart 100320

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