

Planinitiativ – Frydenlundgata, Narvik Kommune

(Jf. [pbl. § 12-8](#), forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl.)

Planinitiativ for Gnr./bnr. 39/456, 457, 458 og 459

Utarbeidet av HOLON Arkitektur AS

Datert 22.12.2025

Ansvarlige

Plankonsulent	Firma	HOLON Arkitektur AS
	Primær kontakt	Jan Espen Vik
	E-post	janespen@holon.no
	Telefon	975 83 416
	Sekundær kontakt	Astrid Larsen
	E-post	astrid@holon.no
	Telefon	414 96 559
Forslagsstiller	Firma	BoMer
	Kontaktperson	Marcus Engebretsen
	E-post	marcus@bomer.no
	Telefon	900 17 305

Informasjon om planinitiativet

Jf. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering § 1.

1 Formålet med planen (Jf. § 1 andre ledd bokstav a)

Hensikten med planen er å tilrettelegge for etablering av sentrumsnære bebyggelse. Bebyggelsen skal reguleres til kombinasjonsformål, hvor det vil åpnes for bolig og tjenesteyting.

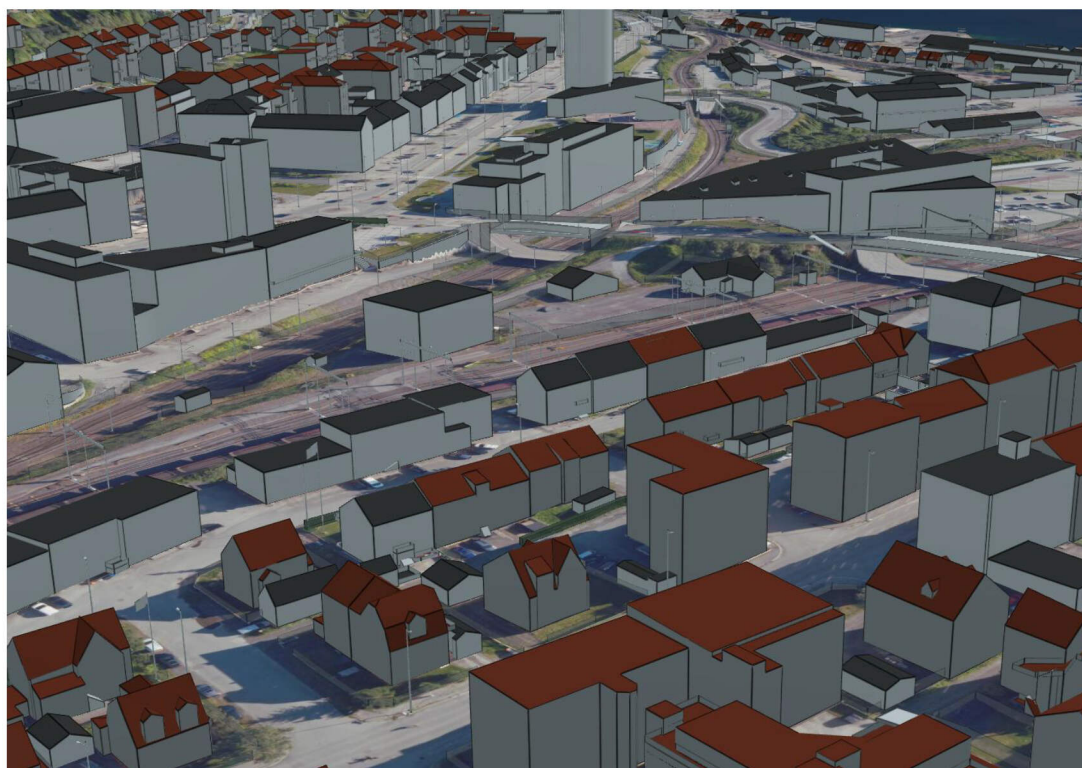
2 Planområdet og omgivelsene (Jf. § 1 andre ledd bokstav b)

Eiendom: Gnr./bnr. 39/456, 457, 458 og 459

Adresse: Frydenlundgata 30, 32, 34 og 34A

Planavgrensning og lokalisering

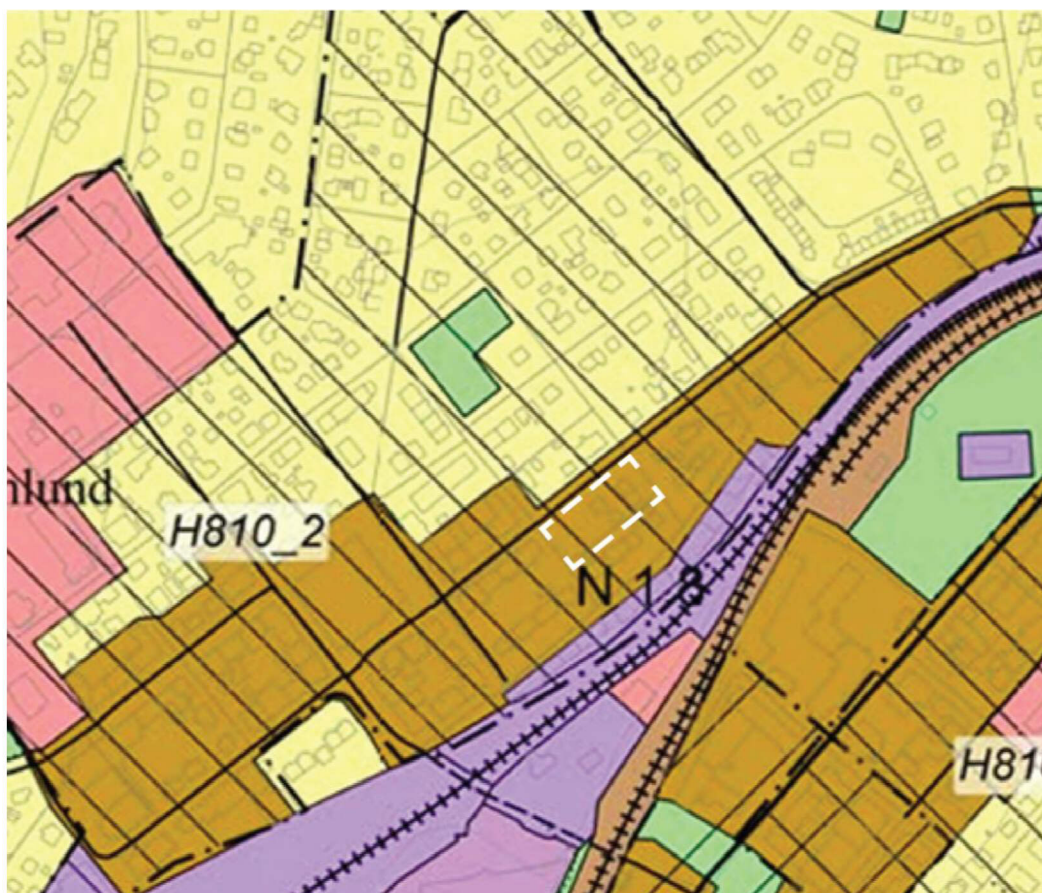
Planområdet ligger like utenfor Narvik sentrum, på Frydenlund. Mellom planområdet og sentrum, sør-øst for planområdet, ligger jernbanelinjen. Planområdet omfatter et areal som avgrenses av veg på alle kanter.



Figur 1 Perspektiv som viser planområdet fra vest. Jernbanen og sentrum er synlig i bakgrunnen (3d.kommunekart.no).



Figur 2 Foreslått planavgrensning.



Figur 3 Foreslått plangrense på sentrumsplanen.

Beskrivelse av planområdet

Stedets karakter, struktur og bebyggelse

Planområdet ligger i nærhet til Narvik sentrum. Området ligger i overgangen fra konsentrert boligbebyggelse, i form av lavblokker, til småhusbebyggelse i et villastrøk. Nærliggende gater bærer et grønt preg, som hovedsakelig kommer av private hager.

Innenfor planområdet ligger en lavblokk, en tremannsbolig og to rekkehus. Lavblokken består av 11 seksjoner. Deler av tremannsboligen og det ene rekkehuset er SEFRAK-registrert, med gul trekant. Disse ble oppført i første kvartal av 1900-tallet.

Landskap

Selve planområdet er relativt flatt, med en helning på 3 meter. Planområdet er høyest ved Rønningstomtveien med et fall mot nord-øst. Dette er representativt for den større flaten som utgjør Frydenlund-området. Området er småkupert, med både slake og brattere høydeforskjeller. Vestover former landskapet en haug, før det går ned i fjorden. Østover ligger jernbanen og sentrum på det om oppleves som samme flate, før landskapet stiger opp mot Fagernesfjellet.

Naturverdier

Planområdet og et større areal rundt er sjekket opp mot funn i artsdatabanken. Det er ikke blitt registrert funn av rødlistede arter, innenfor 100 meter fra planområdet. Dette gjelder også for ansvarsarter med samme radius. For fuglearter er arealet rundt planområdet større, og det er dermed gjort funn for dem.

Det er registrert rødlistede fuglearter de siste trettifem årene, basert på en radius på 1000 meter fra planområdet. De kritiske truede fugleartene som er observert, er:

- Vipe, 1992
- Hettemåke, 1990

De sterkt truede fugleartene som er observert, er:

- Makrellterne, 2024
- Krykkje, 2023
- Storspove, 2022
- Bergand, 2015
- Svartrødstjert, 2015
- Lunde, 2009

De nær truede fugleartene som er observert, er:

- Gråspurv, 2024
- Havelle, 2024
- Teist, 2024
- Tjeld, 2023

- Storskarv, 2023
- Gjøk, 2022
- Heilo, 2020
- Stær, 2018
- Rødstilk, 2015
- Steinvender, 2015
- Taksvale, 2010

De sårbare fugleartene som er observert, er:

- Granmeis, 2025
- Grønnfink, 2024
- Gråmåke, 2023
- Fiskemåke, 2023
- Ærfugl, 2023
- Sjøorre, 2023
- Gulspurv, 2015
- Kornkråke, 2015
- Svartand, 2015
- Sandsvale, 2010
- Hønehauk, 2005
- Stjertand, 2003
- Vannrikse, 1999

Det er også fuglearter som inngår i ansvarsarter, som er observert innenfor 1000 meter.

Disse er, med årstall for siste observasjon:

- Havørn, 2025
- Bjørkefink, 2024
- Gråsisik, 2023
- Gråtrost, 2023
- Svartbak, 2023
- Fjellvåk, 2022
- Heipiplerke, 2022
- Toppskarv, 2017

Det er registrert enkelte fremmedarter med risiko for spredning innenfor en 100-meterradius fra planområdet:

- Rynkerose (Svært høy risiko, SE)
- Stor åkergull (Potensielt høy risiko, PH)

Kulturhistorie

Frydenlundgata 34 ble først oppført i 1921. Det ble i 1984 oppført et tilbygg i sør-øst.

Frydenlundgata 32 ble så oppført i 1922, med et påbygg i sør oppført i 1924. Begge byggene ble SEFRAK-registret i 1986.



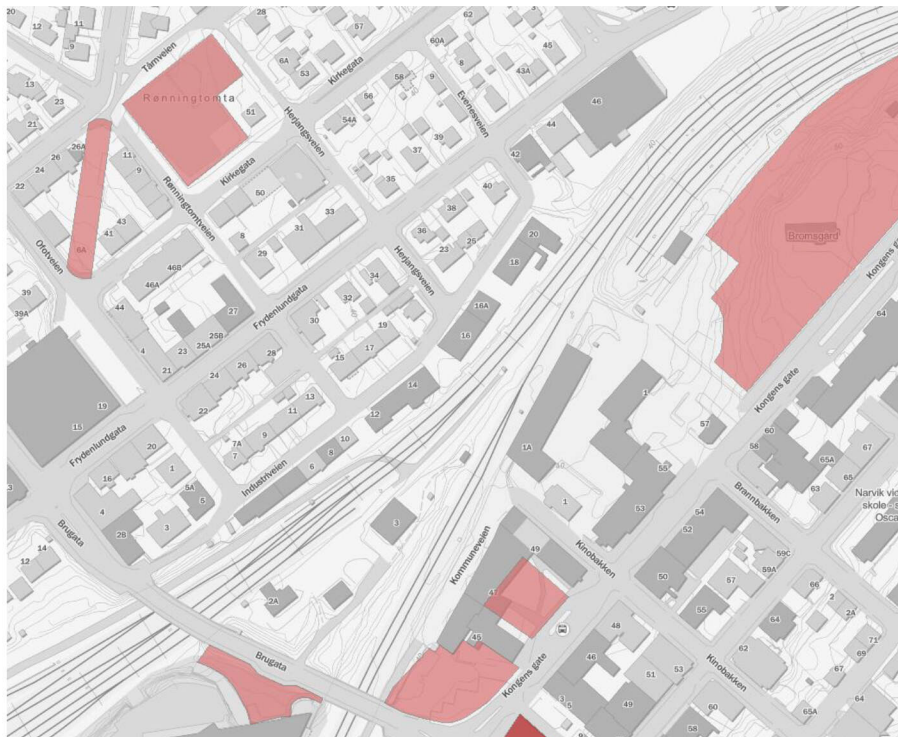
Figur 4 SEFRAK-registrerte bygg. Hentet fra: <https://www.fylkesatlas.no/>



Figur 5 Planområdet i 1948. Hentet fra: <https://www.norgebilder.no/>

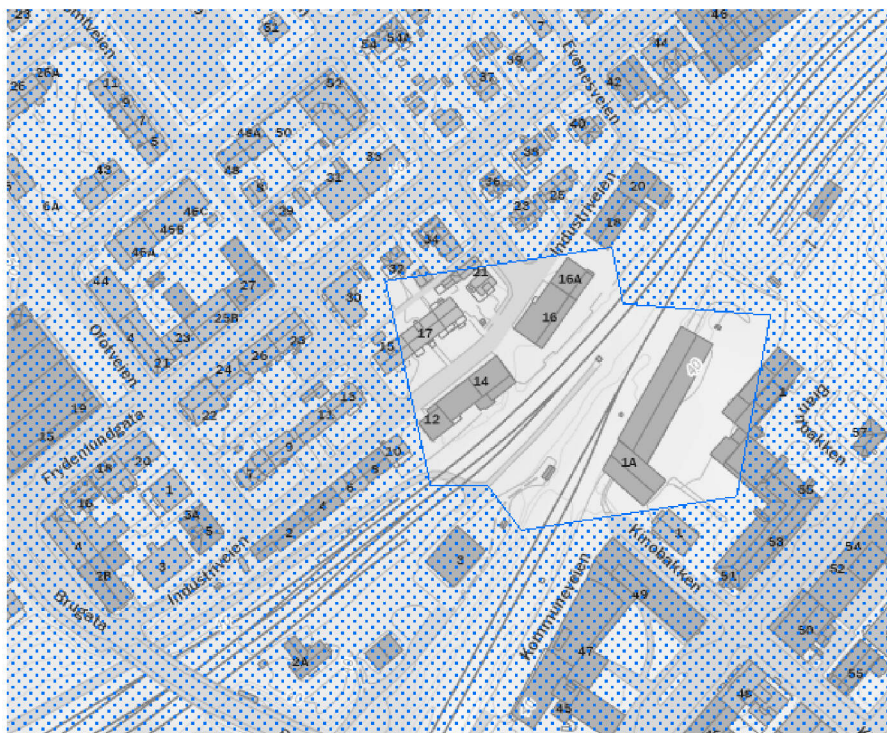
Kartlagte temaer

Det ligger to kartlagte friluftsområder i nærhet til planområdet, på samme side for jernbanen. Begge er kategorisert som viktige friluftslivsområder. Dette er parken og lekeplassen på Rønningtomta og grønnkorridoren mellom Vassvikveien og Kirkegata. På motsatt side av jernbanen finnes også flere viktige friluftsområder, som alle er parkarealer. Alle områdene er kartlagt av fylkeskommunen i 2014.



Figur 7 Kartlagte friluftsområder. (naturbase kart, miljødirektoratet).

Meste parten av planområdet ligger innenfor øktsomhetsområdet for kvikkleireskred.



Figur 8 Kartlagt aktsomhetsområde for kvikkleire (NVE kart katalog).

Noranett AS har områdekonsesjon for arealene planområdet er en del av.

Analyse av nærområdet/omgivelsene

Planområdet ligger 600 meter i gåavstand fra bussterminalen i Narvik sentrum, som ligger sør for området. Narvik jernbanestasjon ligger øst for planområdet, med en gangavstand på 800 meter. Bussholdeplassen Finnbekken er nærmeste til planområdet, og ligger 250 meter unna i gåavstand. Her stopper tre linjer, som hovedsakelig alle går til Narvik bussterminal, men med for litt forskjellige ruter gjennom sentrum først. Idrettens hus er en annen bussholdeplass med kort avstand til planområdet, på 450 meter i gåavstand. Her stopper fire forskjellige linjer. Busslinjen mellom Framnes og Universitetet går en gang i timen, og avganger til Seines og Øyjord går i rushtiden.

Nærmeste barnehager er Rallaren barnehage med 450 m gangavstand, deretter Skarpen barnehage 850 meter unna. Planområdet sogner til Frydenlund barneskole, med en gangavstand på 450 meter, og Narvik ungdomsskole med en gangavstand på 850 meter. Narvik videregående skole er delt opp i tre avdelinger, hvor Frydenlund er nærmest (500 meter), så Oscarsborgs avdeling (800 meter), og Solhaugen avdeling lengst unna (1,7 km).

Nærmeste dagligvarebutikk er Extra Frydenlund som ligger 160 meter unna i gangavstand.

3 Plansituasjon og føringer (Jf. § 1 andre ledd bokstav g)

Forholdet til overordna planer og føringer

SPR for Klima og energi

Retningslinjene for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning er førende for planarbeidet. Ulike energiløsninger skal utredes og det vil utarbeides klimagassberegninger.

SPR for arealbruk og mobilitet

Formålet med retningslinjene er å sikre en samordnet og bærekraftig bolig-, areal- og transportplanlegging og bidra til mer effektive planprosesser. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og lokalsamfunn, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet. Planleggingen skal samtidig bidra til reduserte klimagassutslipp, et klimatilpasset samfunn og ivaretagelse av kulturmiljø og naturmangfold.

RPR for barn og unge

Planen skal legge til rette for at barn får en trygg og meningsfull oppvekst. De skal skjermes for støy, trafikk og forurensing og ha store nok utearealer til utfoldelse gjennom året, samt virke som en møteplass for ulike aldersgrupper.

Regional planstrategi for Nordland 2024–2028

Relevante tema:

- Skape god balanse mellom bruk og vern av natur og arealer. Dette er mål nr. 3 i planstrategien. Det er viktig å etablere nye boliger, næring og infrastruktur, men samtidig er også naturen i Nordland under stort press. Fortetting og flerbruk av eksisterende bolig- og næringsarealer bør vurderes før nye utbyggingsområder settes av og tas i bruk.
- Utvikle livskraftige lokalsamfunn og konkurranse dyktig næringsliv som leder an i det grønne skiftet. Dette er mål nr. 4 i planstrategien. For å sikre tilflytting, er det ikke lenger nok med arbeidsplasser. Attraktive tilbud utenfor jobb, gode boliger og tilgang på offentlige tjenestetilbud er viktig for å sikre bosetting.

Fylkesplan for Nordland 2013-2025

- Byer og tettsteders funksjon som positive drivkrefter for Nordlandssamfunnet skal utvikles basert på stedets kvaliteter og lokale fortrinn.
- Utbygging av boligområder og arbeidsplasser skal i hovedsak skje innenfor de etablerte by- og tettstedsstrukturene.

Kommuneplanens arealdel

Planområdet ligger i Narvik sentrum, hvor Kommuneplanens arealdel 2017-2028 er gjeldende overordnet plan. Planen gjelder for nesten hele Narvik kommune, bortsett fra for Bjervik, hvor det er en egen kommunedelplan.

Tema	
Formål	Området er satt av til sentrumsformål. Det er del av et større sammenhengende areal for sentrumsformål, som strekker seg langs jernbanelinjen.
Hensynssone	Planområdet ligger innenfor hensynssonen H810_2, som er en gjennomføringssone. Det settes krav om utarbeidelse av plan for hvert kvartalsområde. Det må utarbeides en landskapsanalyse, for å vurdere landskapsbilde og byggehøyder.
Byggehøyde	I bestemmelsene står det: «i hovedsak kan bebyggelsen oppføres i inntil 4 etasjer, pluss evt. underetasjer, vurdert ut fra konsekvenser for nære omgivelser og landskapsbilde. Nærmere bestemmelser gis ved regulering. Der forholdene tilsier dette kan det ved regulering vurderes 1 eller 2 tilbaketrukne etasjer i tillegg til angitt høyde.»
Sentrumsformål	Formålene som tillates er «alle formål unntatt industri og særlig areal- og transportkrevende aktiviteter.» Det er ikke tillatt med lukkede fasader mot tilliggende gater. Bolig er ikke tillatt etablert i 1. etg. Bygg skal ha avskårne hjørner med side på minimum 3 meter.
SEFRAK	I forhold til SEFRAK-registrerte bygg sier bestemmelsene: «SEFRAK-bygg og andre bygninger og anlegg med mulig kulturhistorisk interesse skal vurderes særskilt ved regulering.»
Utearealer	Planområdet er i sone B, og det er dermed krav om 30 m ² MUA per boenhet, når det bygges mer enn 4 boenheter. Inntil 10 m ² av ikke overbygd del av terrasser og takterrasser kan regnes som uteoppholdsareal pr boenhet.
Parkering	Boliger innenfor sone B må ha minimum 0,5 parkeringsplasser om de er på under 50 kvm, og 1 om de er på over 50 kvm. Boenheter på under 50 kvm skal ha en sykkelparkering, og boenheter på over 50 kvm skal ha 2 sykkelparkeringer. For kontor og arbeidsintensiv næring er kravet 0,8-1,25 for bil og 2 for sykkel, per 100 kvm BRA.

Gjeldende reguleringsplaner

Det er ingen gjeldende reguleringsplan for planområdet.

4 Kort presentasjon av prosjektet/planideen (Jf. § 1 andre ledd bokstav c, d og e)

Hensikten med planen er å etablere ny bebyggelse på deler av planområdet. Bebyggelsen skal reguleres til kombinasjonsformål, hvor det vil åpnes for bolig og tjenesteyting.

Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Planlagte tiltak vil omfatte ny bebyggelse innenfor planområdet. Eksisterende bebyggelse blir dermed foreslått revet. Det vil gjennom planprosessen utforskes for muligheten for å etablere noe på tomten som ikke er et standard botilbud. Det legges dermed opp til regulering av et kombinasjonsformål, med god utnytting av de sentrumsnære arealene. Hvorvidt planen vil konkludere med spesifikt hvilken type tiltak som egner seg, eller til rette legge for flere tiltak skal vurderes i planprosessen. Tilhørende parkering og uteopphold vil også måtte etableres. Endelig løsning for utforming og programmering vil fastslås gjennom planprosessen.

Utbyggingsvolum og byggehøyder

Den foreslåtte bebyggelsen vil oppta mer av tomten enn det eksisterende bebyggelse gjør. Planen vil da også legge opp til at eksisterende bebyggelse rives. For å kunne forsvare å rive eksisterende bebyggelse, skal nytt forslag til bygg utnytte tomten bedre en eksisterende bebyggelse gjør. Mulig bebyggelse som er utarbeidet til planinitiativet legger opp til bebyggelse med 9 etasjer. Det er også vurdert at tomten, om mulig kan tåle ytterligere etasjer. Dette vil utforskes videre i planprosessen. Høydebegrensningene fra KPA 2017-2028, vil derfor bli utfordret av prosjektet, hvilket planen vil redegjøre for.

Utearealer og naturverdier

Utearealer vil løses for de nye tiltakene som foreslås. Det vil planlegges for en kombinasjon av felles og privat uteoppholdsareal. Hvordan dette løses vil planprosessen utforske. Det er ingen registrerte natur interesser eller verdier å hensynta innenfor planområdet. Det er heller ikke noe som tyder på at disse skal finnes, ettersom området er bebygd og bearbeidet. Det eneste som kan finnes er fremmedarter, som mulig må hensyntas i byggefasen.

Klima og energi

Bebyggelsen og materialvalg skal ha høy kvalitet og det skal være materialer med god bestandighet. Bruk av ombruksmaterialer, solceller, m.m., skal vurderes i planarbeidet. Ettersom eksisterende bygging fjernes, starter prosjektet allerede med et dårligere utgangspunkt i forhold til klima. Måten å balansere dette på er høy utnytting av tomten. Dette vil være positivt for klima med tanke på transport og utnytting av bebygde arealer, altså konsentrasjon av befolkning og tilbud.



Figur 9 Perspektiver fra mulig bebyggelse, sett fra vest.

5 Virkninger på omgivelsene (Jf. § 1 andre ledd bokstav b og f)

Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Virkningene for planområdet vil hovedsakelig omhandle utforming og fjernvirkning, og økning av bruk/beboere. Bebyggelsen som foreslås vil strekkes ut over dagens fotavtrykk, og dermed oppleves annerledes fra gaten. Bebyggelsen vil også overgå dagens byggehøyder, som vil kunne endre opplevelsen av området. Hvor stor denne endringen vil bli, er avhengig av den endelige utformingen på tiltaket.

Hvilke virkninger har prosjektet utenfor planområdet?

Mer bruk av området kan føre til et større behov for tilbud, og en bedring og styrking av eksisterende tilbud i området. Bebyggelsen vil overgå dagens byggehøyder, som vil kunne endre opplevelsen av området, samt kunne endre solforholdene for nærliggende bebyggelse. Hvor stor denne endringen vil bli, er avhengig av utformingen på tiltaket. Solforhold for nabobebyggelse er noe som må hensyntas og vurderes når endelig utforming utarbeides. Tiltakene innenfor området vil også påvirke trafikkmengde i nærområdet. En vurdering av trafikk og mobilitet kan dermed også være relevant.

6 Samfunnssikkerhet – risiko og sårbarhet (Jf. § 1 andre ledd bokstav i)

Det skal utarbeides en ROS-analyse, hvor følgende tema peker seg ut som aktuelle:

- Flom/stormflo, overvann
- Geoteknisk stabilitet

- Grunnforhold
- Trafikksikkerhet
- Forurensning (støy og luft)
- Kulturminner og kulturmiljø

7 Konsekvensutredning (Jf. § 1 andre ledd bokstav I)

Krever planen konsekvensutredning og ev. utarbeidelse av planprogram?

§ 6 i forskriften angir planer som skal ha konsekvensutredning og planprogram. Bokstav a. gjelder regionale planer, kommuneplaner, kommunedelplaner og områdereguleringer. Bokstav b. gjelder reguleringsplaner for tiltak i vedlegg I til forskriften, som ikke er utredet i tidligere plan, eller ikke i samsvar med denne planen. Bokstav c. gjelder tiltak i vedlegg I som behandles etter andre lover enn pbl. Planinitiativet planlegger potensielt for næringsbygg/tjenesteyting, men dette vil ikke overgå 15 000 m². Planforslaget skal dermed ikke ha konsekvensutredning eller planprogram etter § 6.

§ 7 angir planer etter andre lover som skal konsekvensutredes, uten melding. Dette gjelder ikke planinitiativet, som kun behandles etter plan- og bygningsloven.

§ 8 angir planer som skal konsekvensutredes uten planprogram, hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Planen skal vurderes for vesentlige virkninger etter § 10 hvis vilkår a. og/eller b. er oppfylt. Bokstav a. gjelder reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II, bortsett fra når tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og det er samsvar med denne. Bokstav b. gjelder tiltak i vedlegg II som ikke behandles av pbl.

De mulige tiltakene som planinitiativet åpner for, inngår i vedlegg II:

- 10. b) Utviklingsprosjekter for by- og tettstedsområder, inkludert kjøpesentre og parkeringsanlegg.
- 11. j) Næringsbygg, herunder kjøpesentre som ikke inngår i pkt. 10 b, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål.

Planinitiativet passer altså beskrivelsen i bokstav a.

Planinitiativets tiltak vurderes dermed etter § 10. Tredje ledd av paragrafen viser en liste med mulige konflikter.

Bokstav a. nevner flere naturhensyn og blant annet kulturmiljø fredet etter kulturminneloven. Førstnevnte er ikke relevant for planområdet. Bygningene som blir foreslått revet er SEFRAK-registrerte som «annet SEFRAK-bygg», men har ikke noen fredning eller verning på bakgrunn av dette. Bygningene er dermed ikke fredet etter kulturminneloven, og dermed ikke relevant.

Bokstav b. nevner blant annet truede arter og verdifulle kulturmiljøer. Det er ingen arter registrert innenfor planområdet, det er dog noen truede arter i nærområdet. Disse skal man ta hensyn til i hekkesesongen, uavhengig av reguleringsplan (Utdrag fra naturmangfoldloven § 15: «Ved enhver aktivitet skal unødige skade og lidelse på villlevende dyr og deres reir, bo eller hi

unngås. Likeledes skal unødig jaging av viltlevende dyr unngås.»). Bygningene er SEFRAK-registret. Det vurderes derfor at planen må vurdere gjennomføringen av tiltaket opp mot bevaring, men at det ikke vil utløse behov for konsekvensutredning.

Bokstav c. omtaler statlige, rikspolitiske og regionale retningslinjer og bestemmelser. Planinitiativet skal forholde seg til disse. Bokstav d. gjelder omdisponering av reindrift, landbruks-, natur- og friluftsmål, noe som ikke er relevant for planinitiativet. Bokstav e. nevner områder hvor miljøkvalitetsstandarder er overskredet, som ikke gjelder planområdet.

Bokstav f. gjelder konsekvenser for befolkningens helse. Det er hensynsoner eller andre forhold som viser til at befolkningshelse skal måtte vurderes ytterligere enn det som er vanlig i alle planer. Det er derfor ikke behov for en konsekvensutredning av dette temaet.

Bokstav g. nevner forurensing og klimagassutslipp. Det legges ikke til rette for tiltak som vil føre til forurensing eller klimagassutslipp utover det som vil skje gjennom byggefasen.

Bokstav h. handler om risiko for ulykker som følge av naturfarer. Planområdet ligger delvis innenfor området for aktsomhet for kvikkleire, og vil dermed kreve en områdestabilitetsvurdering. Om denne viser at stabiliteten i grunnen er god, er det ikke behov for noen konsekvensutredning for naturfare.

Konklusjonen er at planinitiativet ikke vil få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, og at det derfor ikke er behov for konsekvensutredning.

8 Planprosessen og samarbeid/medvirkning (Jf. § 1 andre ledd bokstav h, j og k)

Er det vesentlige interesser som berøres av planinitiativet?

Utover naboer vurderes det ikke å være vesentlige interesser som berøres av planinitiativet.

Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart?

Foruten kommunens administrative enheter, utvalg og råd, skal naboer og berørte myndigheter og organisasjoner varsles.

Vårt forslag:

- Fortidsminneforeningen
- HRS
- Reis Nordland
- Noranett
- NVE
- Ofoten Brann og redning IKS
- Nordland fylkeskommune
- Statsforvalteren i Nordland
- Statens vegvesen

Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Vi foreslår en vanlig planprosess, hvor berørte og interesserte kan uttale seg til mottatt varslings, eller fra annonse i avis. Det vil være anledning til å komme med innspill til oppstart og til planforslag etter førstegangsbehandling hos Narvik kommune.

Videre prosess

Det er ønskelig at kommunen legger frem ønsker og rammer for planen i oppstartsmøte. Basert på disse innspillene vil det utarbeides mer konkrete skisser, som utgangspunkt for den videre planprosessen. Disse vil sendes ut ved varsel om oppstart, for at alle berørte skal kunne uttale seg om ønsket løsning.