



Narvik kommune

Opprinnelig planforslag: 12.07.2021

Revidert: 13.02.2026

Vedtatt dato:

Reguleringsplan for Kongens gate 24 med tilhørende kvartal



Planbeskrivelse

Detaljregulering PlanID 2021002

Kommunens saksnummer 20/11729

Innholdsfortegnelse

Reguleringsplan for Kongens gate 24 med tilhørende kvartal	1
1 Sammendrag	5
2 Bakgrunn	6
2.1 Formålet med planen	6
2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold	6
2.3 Tidligere vedtak i saken	6
2.4 Utbyggingsavtaler	6
3 Planprosessen	7
3.1 Kunngjøring og varsling	7
3.2 Prosess med vernemyndighetene	7
4 Planstatus og rammebetingelser	9
4.1 Overordnede planer	9
4.2 Gjeldende reguleringsplaner	9
4.3 Tilgrensende planer	9
4.4 Temaplaner/føringer	9
4.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer	9
4.6 Forholdet mellom Planforslaget og gjeldende rammebetingelser	10
5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	10
5.1 Beliggenhet	10
5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	11
5.3 Landskap og bygningsmiljø	11
5.4 Kulturminner og kulturmiljø	12
5.4.1 Billedokumentasjon	13
5.5 Naturverdier	19
5.6 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder	19
5.7 Trafikkforhold	20
5.8 Barns interesser	20
5.9 Sosial infrastruktur	20
5.10 Universell tilgjengelighet	21
5.11 Vann-, avløp- og overvannshåndtering	21
5.12 Energi	21
5.13 Grunnforhold	21
5.14 Støyforhold	21
5.15 Luftforurensing	21

5.16 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)	22
5.17 Næring	22
5.18 Analyser/ utredninger	22
6 Beskrivelse av planforslaget	23
6.1 Planlagt arealbruk	24
6.1.1 Reguleringsformål	24
6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål	25
6.2.1 Sentrumsformål BS1	25
6.2.2 Sentrumsformål BS2	25
6.2.3 Sentrumsformål BS3	25
6.2.4 Sentrumsformål BS4	25
6.2.5 Sentrumsformål BS5	25
6.2.6 Sentrumsformål BS6	25
6.2.7 Sentrumsformål BS7	25
6.2.8 Sentrumsformål BS8	25
6.2.9 Parkeringshus/ -anlegg SPH	25
6.2.9 Kjøreveg	25
6.2.10 Fortau	25
6.2.11 Gatetun	25
6.2.12 Gangveg/gangareal	25
6.2.14 Hensynssone kulturmiljø og felles planlegging	26
6.3 Bebyggelsens plassering og utforming	26
6.3.1 Bebyggelsens høyde	26
6.3.2 Grad av utnytting	26
6.3.3 Antall arbeidsplasser, antall m ² næringsarealer	26
6.3.4 Antall boliger, leilighetsfordeling	26
6.4 Boligmiljø/ uteoppholdsareal	26
6.5 Parkering	27
6.6 Tilknytning til infrastruktur	28
6.7 Trafikkløsning	28
6.8 Miljøoppfølging	29
6.9 Universell utforming	29
6.10 Kulturminner	29
6.11 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett	30
6.11.1 Vann	31

6.11.2	Overvann	31
6.12	Plan for avfallshåndtering	31
7	Virkninger/konsekvenser av planforslaget.....	32
7.1	Overordnede planer	32
7.2	Landskap.....	32
7.3	Stedets karakter	32
7.4	Byform og estetikk.....	33
7.5	Sol- og skyggediagram	33
7.6	Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi	34
8.7	Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven	36
7.8	Forholdet til FNs Bærekraftsmål	37
7.9	Uteområder	37
7.10	Trafikkforhold	37
7.11	Støyvurderinger.....	37
7.12	Barns interesser.....	38
7.13	Sosial infrastruktur	40
7.14	Universell tilgjengelighet.....	40
7.15	ROS	40
7.15.1	Rammebetingelser	40
7.15.2	Prosess og metode	41
7.15.3	Risikoanalyse	42
7.16	Teknisk infrastruktur	47
7.17	Avveining av virkninger	47
8	Innspill og merknader i planprosessen.....	48
8.1	Innspill til varsel om oppstart av planarbeidet.....	48
8.2	Kommentarer til 1. gangs offentlig ettersyn	50
9	Reguleringsplanens dokumenter	54

1 Sammendrag

Planforslaget legger til rette for ett nytt sentrumsbygg i Kongens gate 24, eiendommen gnr/bnr. 40/278. Det gis mulighet for inntil 6 etasjer med forretningslokaler i deler av eller hele 1. etasje. I 2. etasje tillates bolig og forretning. Det gis mulighet for parkering i en kjelleretasje. Øvrige eiendommer i kvartalet reguleres i henhold til dagens bruk; bolig og forretning.

Området ligger i hensynssone bevaring i KPA for Narvik 2017-2028 og omfattes av Riksantikvarens NBI-register for gjenreisningsbebyggelse etter BSR (Brente Steders Regulering). Eksisterende bygg på eiendommen GBnr. 40/278 består av 1. og 2. etasje med banklokale og en leilighet i 3. etasje. De gamle lokalene til Narvik Sparebank ble bygd med spesialtilpassede løsninger for datidens bankformål med doble vegger i kjeller, massive hvelvkonstruksjoner og mange ulike nivå og høyder i selve banklokalene. Ved en eventuell restaurering vil det være teknisk krevende å oppnå tilfredsstillende kvalitet og funksjonalitet i henhold til TEK17, og samtidig oppnå god bruksverdi med universell utforming som også treffer et utleiemarked med forretning og boliger i sentrum av Narvik. Forholdet mellom restaureringskostnader for oppgradering til hensiktsmessige lokaler, i forhold til mulige utleieareal, vil bli uforholdsmessig høyt per kvadratmeter. Planforslaget åpner for å rive dette bygget, mens for de øvrige eiendommene i kvartalet viderefører en dagens bruk, utnyttelse og høyder.

2 Bakgrunn

2.1 Formålet med planen

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for nytt boligbygg med næringsareal i 1. etasje og med mulighet til næringsareal i 2. etasje for eiendommen gnr/bnr. 40/278, Kongens gate 24. Øvrige eiendommer i kvartalet reguleres i henhold til dagens bruk, utnyttelsesgrad og høyder.

Dagens bygningsmasse tilfredsstiller i liten grad dagens behov og forskriftsmessige og tekniske krav, og en ønsker å rive eksisterende bygg i Kongens gate 24 for å føre opp en ny bygning på 4- 6 etasjer. Høyde og utforming ses i en sammenheng med den øvrige bebyggelsen i kvartalet. Bygningsvolum mot Bankbakken med opptil 6 etasjer skal ha saltak med gavl mot Kongens gate. Fløy mot Kongens gate skal være lavere og tilpasses omkringliggende bygninger med opptil 4 etasjer og flatt tak. Byggelinje mot øst skal hensynta naboens behov for adkomst til parkeringsplassen på baksiden av bygget. Det vises til vedlagte tegninger for tiltenkt nybygg.

2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagstiller er K24 Eiendom AS, eier av Gnr/bnr.40/278.

Norconsult Norge AS er planfaglig konsulent.

Planen omfatter eiendommene gnr/bnr. 40/278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285 og 40/1041.

2.3 Tidligere vedtak i saken

I henhold til Narvik kommunestyre sitt vedtak i sak 010/21 *Politisk prinsippavklaring for detaljregulering Kongens gate 24* av 18.02.2021 skal planen ivareta krav for hensynsone H810 - felles planlegging, og H570 - Bevaring kulturmiljø, samt gis en god tilpasning til omkringliggende bebyggelse og krav i kommuneplanen.

2.4 Utbyggingsavtaler

Det er vurdert at det ikke er behov for utbyggingsavtaler i forbindelse med planarbeidet og gjennomføring av planen.

2.5 Krav om konsekvensutredning

Viser til *Forskrift om konsekvensutredninger kapittel 3. §§ 9-10.*

Formålet i planen er i tråd med gjeldende plan, KPA. Eksisterende bygg er ikke vernet, og planen skal ivareta hensynet til kulturmiljø; etterkrigsarkitektur.

Planen er ikke i strid med overordnede planer og har ikke vesentlige virkninger for miljø og samfunn, og utløser dermed ikke krav om konsekvensutredning.

3 Planprosessen

3.1 Kunngjøring og varslings

Arbeidet med reguleringsplanen ble igangsatt høsten 2020. Første planinitiativ ble sendt til Narvik kommune 26.11.2020 og tok utgangspunkt i detaljregulering for Kongens gate 24; eiendommen 40/278.

Narvik kommune meldte tilbake at initiativet var i strid med føringer i kommuneplanens arealdel med hensyn til krav til felles kvartalsvis planlegging. Narvik kommunestyre vedtok 18.2.2021 at «nytt planinitiativ vil ivareta kravet i gjeldende kommuneplan for hensynssone H810 - felles planlegging av H570 - Bevaring kulturmiljø, samt gis en god tilpasning til omkringliggende bebyggelse og krav i kommuneplanen».

Nytt planinitiativ ble sendt 05.03.2021, og oppstartsmøte med Narvik kommune ble avholdt 24.03.2021. Det ble meldt om oppstart av planarbeidet i avisen Fremover og på kommunens nettsider 21.04.2021, og direkte berørte grunneier, naboer og myndigheter ble tilskrevet i brev, datert 21.04.2021. Det kom totalt 5 innspill til varsel om oppstart. Innspillene er referert og svart ut i kapittel 9.

Opprinnelig planforslag ble så utarbeidet og oversendt kommunen 16.07.2021 for behandling. Planforslaget var politisk behandlet 08.03.2022, og lagt ut til høring og offentlig ettersyn 11. mars – 22. april. 2022.

Under høring og offentlig ettersyn fremmet administrasjonen hos fylkeskommunen en innsigelse, uten at fylkesråden tok den til følge. Siden fylkesråden ikke tok til følge administrasjonen sin innsigelse ble saken oversendt til Riksantikvaren for behandling.

Når Riksantikvaren overtok som kulturmyndighet, fikk de utsatt høringsfrist, og det ble igangsatt en felles prosess med Riksantikvaren og Nordland fylkeskommune for å se på reviderte rammer, volum og planbestemmelser som i større grad ivaretar og sikrer det nasjonalt viktige bymiljøet i Narvik sentrum. Disse er lagt som grunnlag for det reviderte planforslaget. Det forutsettes at saken må legges ut på nytt offentlig ettersyn og at tidligere merknader følges opp i kommunens behandling.

3.2 Prosess med vernemyndighetene

Historikk:

15.06.2022	Møte med fysisk befaring i Narvik	Narvik kommune og vernemyndighet v./ Riksantikvaren og Nordland fylkeskommune
25.08.2022	Arbeidsmøte	Riksantikvaren, tiltakshaver og kommunen
Sept- okt. 2022	Prosess med arbeidsmøter	Riksantikvaren og tiltakshaver
17.10.2022	Aaklaringsmøte ang. støykrav	Statsforvalteren, Nordland fylkeskommune, Riksantikvaren, tiltakshaver og kommunen
16.11.2022	Avklaringsmøte ang. roller og myndighet samt forutsetninger for videre prosess	Statsforvalteren, Nordland fylkeskommune, Riksantikvaren, tiltakshaver og kommunen
Jan. 2023 - Sept. 2025	Tiltakshaver ventet på overordnet avklaring i kommuneplanens arealdel og øvrige planprosesser innenfor hensynssonen- Brente steds regulering samt DIVE analyse som var igangsatt. Tiltakshaver hadde i perioden dialog og møter både med Riksantikvaren og Narvik Kommune for å vurdere ulike løsninger og alternativer.	

Okt. 2024	Planprosessen gjenopptas og det gjennomføres møter	Tiltakshaver og Narvik kommune
29.10. 2024	Avklaringsmøte med Riksantikvaren om gjenopptakelse av planprosess	Tiltakshaver, Narvik kommune og Riksantikvaren
26.03.2025	Tiltakshavers arkitekt presenterte reviderte skisser	Narvik kommune, Riksantikvaren, Nordland fylkeskommune og Statsforvalteren
10.04.2025	Tiltakshavers arkitekt presenterte reviderte skisser	Narvik kommune, Riksantikvaren, Nordland fylkeskommune og Statsforvalteren

I prosessen har tiltakshavers arkitekt i samarbeid med kulturmyndigheten utarbeidet forslag til volum som i større grad er tilpasset kulturmiljøet og ivaretar gjeldende retningslinjer for utvikling innenfor området.

Tidligere modernistisk utforming med flatt tak og med tilbake trukne etasjer ble justert til et forslag der utforming ivaretar strukturen fra Brente steders regulering. Saltaket fra eksisterende bygg ble gjeninnført i planlagt bebyggelse på den høyeste delen av bygget for å tilpasse nybygget til kulturmiljøet, og for å redusere høydevirkningen. Den høyeste delen av bygget ble plassert mot sidegaten med gavl mot Kongens gate etter inspirasjon fra Kolflaatgården ved torget lenger nord i sentrum. Basert på volumstudien har en ekstern arkitekt utarbeidet et forslag til byggeprosjekt med forretning og leiligheter med tilhørende parkeringskjeller. Forslaget er presentert i møter med Riksantikvaren og Nordland fylkeskommune, og tilbakemeldingene har vært positive, og det er enighet om videre arbeid med ferdigstilling av reguleringsplanen innenfor de presenterte rammene.

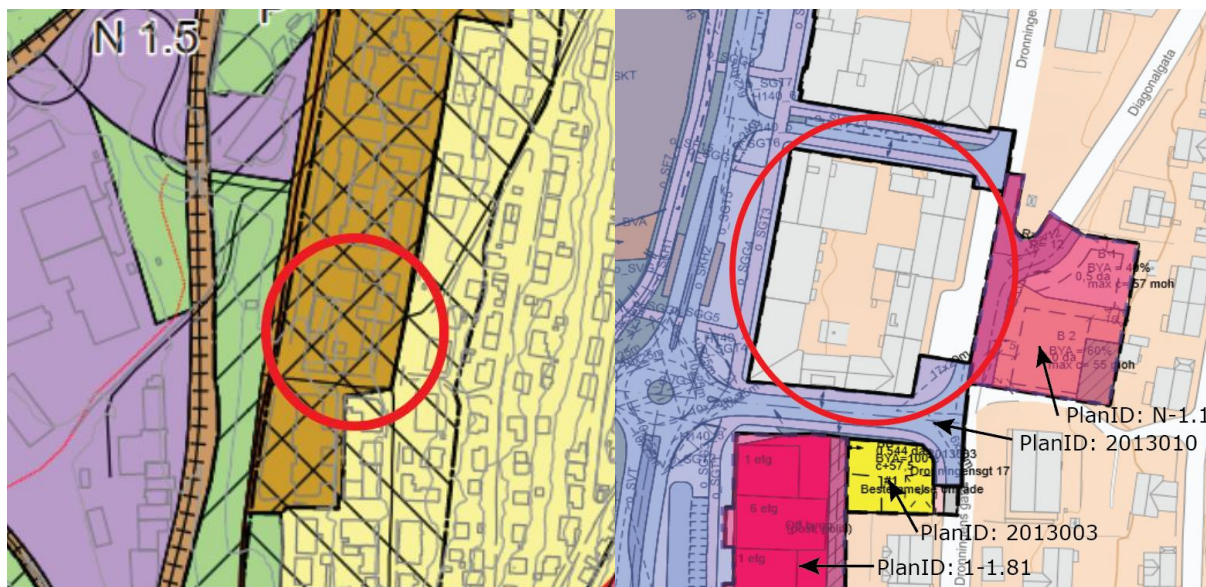
4 Planstatus og rammebetingelser

4.1 Overordnede planer

Kommuneplanens arealdel 2017-2028 med generelle bestemmelser og retningslinjer, og bestemmelser, hensynssoner og retningslinjer for det aktuelle arealbruksformålet.

Området er i kommuneplanens arealdel 2017-2028 satt av til sentrumsformål med hensynssone for bevaring av kulturmiljø og med krav om felles planlegging. Kvartalet er uregulert.

Område er ført inn i Riksantikvarens NB!-register for kulturmiljøer som har nasjonal interesse. Området er ikke formelt vernet, men det skal ved videre utvikling vises særlig hensyn til kulturmiljøet. For hensynssone kulturmiljø gjelder bestemmelser og retningslinjer i Temaplan for kulturmiljø 2017-2028.



Utsnitt av KPA 2017-2028. Rød sirkel – Planområdet. Tilgrensende reguleringsplaner

4.2 Gjeldende reguleringsplaner

Området er uregulert. (Brente Steders Regulering i 1941).

4.3 Tilgrensende planer

PlanID: 2022008 Detaljregulering for Kvartal 48

PlanID: 2013010 Reguleringsplan for E6 Narviktunnelen og Kongens gate

PlanID N-1.139 Dronningens gate 20-22

4.4 Temaplaner/føringer

- Temaplan for kulturminner 2017-2028
- Kommunens VA-norm.
- Statens vegvesens vegnormal.
- HRS sine retningslinjer for renovasjon/ annen tilbyder for renovasjon/næringsavfall.
- Veileder fra Ofoten Brann IKS.

4.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T - 1442
- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T - 1520

4.6 Forholdet mellom Planforslaget og gjeldende rammebetingelser

Planforslaget oppfyller ikke krav i kommuneplanens arealdel 2017 – 2028 når det gjelder arealkrav til minste uteoppholdsareal (MUA) og parkeringsdekning for boliger:

- Arealkrav for uteoppholdsareal for blokkbebyggelse i sone A, Narvik sentrum, er MUA= 20 m² pr. boenhet. Planforslaget har felles uteoppholdsareal MUA= 15 m² per boenhet. Privat uteoppholdsareal som er løst på overbygde balkonger og takterrasser og er ikke medregnet i MUA.
- Krav til minste antall parkeringsplasser for bil i sone A er 0,8 for boenhet over 50 m² og 0,4 for boenhet under 50 m². Planforslaget har parkeringsdekning på min. 0,8 for boenhet over 50 m² og min. 0,25 for boenhet under 50 m².

5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold



Oversiktsbilde av funksjoner i nærområde basert på kartgrunnlaget til Narvik kommune

5.1 Beliggenhet

Kvartalet ligger i randsonen av sentrumsbebyggelsen i Narvik i sør. Det er god utsikt i sørvest over Narvik havn og over Trekanten, videre til Frydenlund. Det er store høydeforskjeller mellom Kongens gate og Dronningens gate, noe som er tydelig både i Bankbakken og Breibakken som omkranser kvartalet.

Fra planområdet er det ca. 200 m nordover til biblioteket og ca. 250 meter til Torget. I sør er det ca. 200 m til Sjømannskirken og Valhallaparken. Diagonalgata som leder helt opp til Skistua og videre til Narvikfjellet, har sin start ved dette kvartalet i Dronningens gate.

Planområdet er på ca. 4200 m².

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Bebyggelsen består av sentrumsbebyggelse med forretning på gateplan og leilighetsbebyggelse over. Høydene og takform varierer fra 4 etasjer med flatt tak for Kongens gate 20 og 22, 3 etasjer og saltak for Kongens gate 24, langs Dronningens gate og Breibakken, til sekundære bygg med en eller to etasjer mot Bankbakken og i bakgården. Ut mot Kongens gate er det i dag en brei sone for fortau, parkering og trafikkøyer i tilknytning til E6. I Kongens gate ligger en frisørsalong, vaskeri i nr. 22, Røde kors bruktbutikk og butikken Syglede i nr. 20. Forretningslokalene i nr. 24 står tomme. Langs Dronningens gate er det ulike servicebedrifter på gatenivå; Fotograf Hvitblikk i nr 19, Kiropraktorklinikken i nr 21, Oris Dental Narvik i nr 23 og Artin Dent AS i nr. 25. Det er ingen publikumsretta virksomheter i Bankbakken eller i Breibakken.

Per dags dato er bakgården på naboeiendommene i stor grad utnyttet til parkering, lagring og avfallshåndtering, og stort terrengfall vanskeliggjør bruken av resterende arealer.

Bakgården sett fra Dronningens gate 25:



og fra Breibakken 1:



Planområdet omfatter også offentlig parkeringsareal, samt deler av Dronningens gate.

Nabobebyggelsen varierer fra statlige virksomheter i Kongens gate 14-18 med 6 etasjer sør for planområdet, og kombinert sentrumsbebyggelse med forretning i 1. etasje og boliger i 2. til 3. eller 4. etasje nordover i Kongens gate. I Dronningens gate er det hovedsakelig servicebedrifter og garasjer på bakkeplan og boliger i øvrige etasjer.

5.3 Landskap og bygningsmiljø

Området er en del av bybebyggelsen med kvartalsstruktur langs Kongens gate; dagens E6. Terrengnet heller svakt nedover mot sør og med det åpne landskapsrommet mot «Trekanten» med næringsområder og utskipingsområdet for LKAB, samt det stor landskapsrommet med Ofotfjorden og den Sovende dronning, Skjomtinden, i vest og sør.

Den ensidige bebyggelsen langs hovedgata er karakteristisk for Narviks byplan, og skriver seg helt tilbake til den første reguleringsplanen fra 1899 av major M Widerøe, og som siden ble videreført i Sverre Pedersens plan for Brente steders regulering etter bombinga av Narvik by i 1940¹. En viktig del av byens sjel er innlemmet med utsikten fra byens hovedgate mot fjellene i syd og vest, mot havna, Framnesodden og LKAB-området.

Bebyggelsen i sør tar noe utsikt for bebyggelsen i Breibakken. Området har likevel god soleksponering fra sør og vest. Kvartalet er i sin helhet bebygd ut mot tilgrensende gater, slik også kvartalene er videre nordover. Mens bebyggelsen videre sørover framstår mere med enkeltbygg og høybygg nedover mot Vallhallaparken.

5.4 Kulturminner og kulturmiljø

Området inngår i Riksantikvarens NB!-register for etterkrigsbebyggelse i Narvik sentrum. Området er beskrevet i Temaplan for kulturminner 2017-2028 som gjenreisningsbebyggelse i sentrum av Narvik fra perioden 1940-1965:

«Gjenreisningsbebyggelsen i sentrum er i hovedsak konsentrert i de tre kvartalene som omkranser Torvet, samt fire tilstøtende kvartaler langs Kongens gate syd for Brugata. Forretningsbyggene til Kongens gate og Dronningens gate er reist etter BSR retningslinjer utarbeidet under krigen. Bygningene ble oppført i tre etasjer med saltak og med sidefløyer til tverrgatene mellom Kongens gate og Dronningens gate. I første etasje hadde forretningene store glassflater mot gate, de to øvrige etasjene har pussede murflater med enkeltstående vinduer. Byens hovedgate, Kongens gate, var ensidig bebygd sør for Torvet. Dette var en arv fra Widerøes plan, som ble videreført av Sv. Pedersen og var helt i tråd med hans ideer om å integrere naturen i byrommet gjennom akser og utsiktslinjer.»

Planområdet har ikke bebyggelse som er vedtaksfredet av Riksantikvaren. Og området inngår ikke i avsatte områder for vern eller spesialområde bevaring, jamfør Temaplan for kulturminner 2017-2028.

Planområdet ligger helt sør og i ytterkanten av sentrumsbebyggelsen som inngår i NB!-registeret. Bebyggelsen mot Kongens gate skiller seg her ut med en større andel av etterkrigsarkitektur med flate tak og 4 etasjer. Kongens gate 24 er bygd med saltak og tre etasjer. Dette gjelder også for byggene i planområdet mot Dronningens gate og i Breibakken. Bebyggelsen i Bankgaten og økonomigaten gjennombakgården er sekundære bygg.

Etterkrigsarkitekturen i kvartalet framstår i ulik grad som «opprinnelig». En god del fasademateriale er endret, og særlig fasaderekka mot Kongens gate er sterkt modifisert fra opprinnelig bebyggelse. Dette gjelder også for Dronningens gate 19 og 23.

Breibakken 1 er bygd før krigen. Jamfør Digital museum, NAB1982030085, er byggeåret 1929. Med unntak av en enkel utenpåliggende balkong og endra vindusutforming, framstår dette huset svært nært opprinnelig formuttrykk.

¹ Kilde: Temaplan for kulturminner 2017-2028

5.4.1 Bildedokumentasjon

Bildene under viser de ulike byggene i kvartalet fotografert i ulike tidsperioder fram til i dag.



Bilde 2: Fra v. 1. Kongens gate 30 Heidenstrøm, 2. Kongens gate 28 Brødrene Bolle oppført 1948. 3. Kongens gate 26 ikke bebygd enda. Kongens gate 24 helt til høyre².



Bilde 3: Kongens gate 24 til venstre, deler av Håndverkeren i bakgrunnen, og deler av Kongens gate 20 til høyre³

²[Bilde 2](#). Fotograf Carl Knudsen 1959

³ [Bilde 3](#). Fotograf Carl Knutsen 1959



Bilde 4: Kongens gate 24 og Kongens gate 20 nærmest⁴



Bilde 5: Breibakken 1 og 3 og Dronningens gate 19 fotografert før 1940⁵

⁴ [Bilde 4](#). Fotograf Carl Knutsen 1959

⁵ [Bilde 5](#):



Bilde 6: Håndverkeren fotografert 1957. Arkitekt Jan Inge Hovig⁶



Bilde 7: Postkort Narvik 1961⁷

⁶ [Bilde 6](#). Fotofirmaet M. Lind.

⁷ [Bilde 7](#). Widerøes fotoserie 1961



Bilde 8: Postkort Narvik 1961⁸



Bilde 9: Kongens gate 22 fotografert trolig 2007⁹

⁸ [Bilde 8](#). Widerøes fotoserie 1961

⁹ [Bilde 9](#).



Bilde 9b: Kongens gate 22 i dag. Foto Google streetwiew



Bilde 10: Eldre bilde av Kongens gate 20; Breibakken borettslag¹⁰

¹⁰ [Bilde 10](#)



Bilde 10 b: Kongens gate 20 i dag¹¹



Bilde 11: Dronningens gate 19 fotografert trolig 2007¹²

¹¹ Bilde 10b: Google Streetwiew

¹² [Bilde 11](#)

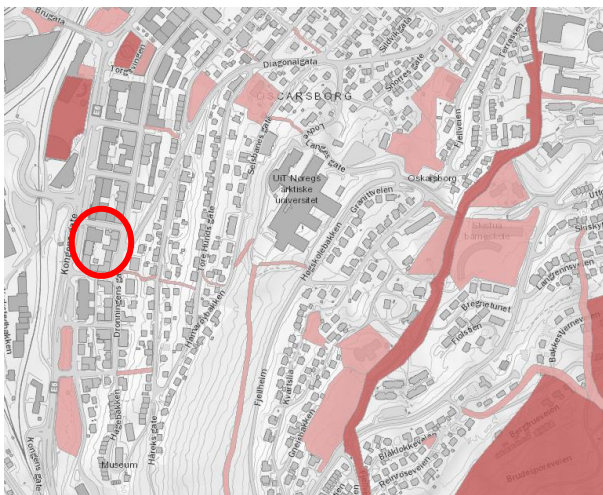


Bilde 12: Dronningens gate 19 i dag¹³

5.5 Naturverdier

Det er foretatt en utsjekk av planområdet i Naturbasen til Direktoratet for naturforvaltning, og i Artsdatabankens artskart. Det er ikke registrert verneområder, artsfredning eller annen fredning eller viktige artsforekomster innenfor planområdet, ifølge Naturbase. Det er heller ikke registrert nasjonalt eller regionalt viktige kulturlandskap eller statlig sikrede friluftsområder.

5.6 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder



Utsnitt av friluftslivskartlegginga i Narvik sentrum.
Mørk rød: svært viktig friluftslivsområde,
rosa: viktig friluftslivsområde.

Det er kort veg til Valhallaparken som ligger ca. 200 meter fra planområdet. I Narvik kommunes friluftslivskartlegging inngår de ulike parkene i sentrum, og snarvegene opp mot skibakkene og utfartsområdene i Narvikfjellet. Parkene er identifisert som leke- og rekreasjonsområde, snarvegene som grønnkorridorer og de ulike områdene i Narvikfjellet som nærturterreng. Torget og området mellom musikkpaviljongen og Det 4. hjørne er vektet som svært viktig friluftsområde.

¹³ Bilde 12: Google Streetwiew

5.7 Trafikkforhold

Kongens gate er gjennomfartsåre md E6 vest for planområdet. Fra Breibakken er det mulig å kjøre av, og inn på, E6 i begge retninger. Mens for Bankbakken kan en bare komme inn på E6 i retning nordover ved Parkbakken, eller en kan komme til Bankbakken via avkjøringa ved Breibakken. Dronningens gate, Bankbakken og Breibakken er kommunale veger med tillatt kjøring i begge retninger.

Mellom bebyggelsen i Kongens gate og selve E6 er det et areal som benyttes til fortau, parkering og intern kjøreadkomst til forretningsgårdene i gata. Her er i tillegg noe beplantning og benker.

For E6 er ÅDT totalt 14697 for 2019. Herav er 12% andel lange kjøretøy. Det er ikke trafikkdata for de kommunale vegene.

Langs E6 er det registrert 8 ulykker med påkjøring bakfra med to enheter involvert, en møteulykke, 3 ulykker med påkjøring av fotgjenger i gangfelt, en ulykke med motorsykkelvett og 4 ulykker med kollisjon ved avsvinging til venstre foran kjørende i motsatt retning. Det er registrert en trafikkulykke i Breibakken med fotgjenger som krysset kjørebane utenfor gangfelt.

I sørgående retning er det bussholdeplass vis à vis Kongens gate 24 med adkomst over gangfelt ved nr. 26. I nordgående retning ligger bussholdeplass like sør for Politihuset ved Kongens gate 10.

Trafikksikkerheten er i varetatt med fortau og gangfelt rundt hele kvartalet.

5.8 Barns interesser

Kvartalet ligger i et etablert sentrumsområde med sosial infrastruktur knyttet til etablerte borettslag, forretning og serviceinstitusjoner. Barns lek og bruk av nærområdet er lite synlig i de bygde strukturer. Det er i dag ikke tilrettelagt med lekearealer i selve bakgården i kvartalet der alt av tilgjengelig areal er per dags dato utnyttet til parkering, lagring og avfallshåndtering.

Nærmeste lekeplass ligger ca. 150 meter unna, på andre siden av E6 ved Det 4. hjørne. Lekearealet i trekanten mellom Diagonalgata og Håreks gate ligger ca. 250 unna og er for både sommer- og vinterbruk. I tillegg er både Torget og Valhallaparken markert som lekearealer sommerstid i kommunens barnetråkkregistreringer.

Barnetråkkregistreringen viser videre at både Kongens gate, Breibakken og Bankbakken oppleves som farlige, mens Dronningens gate og Diagonalgata oppleves som trygge. Mimerbakken fra Dronningens gate og opp til lekearealet i Håreksgate er karakterisert som en gunstig og trygg snarveg.

For de litt større barna og ungdommer brukes Amfi-senteret ved Brugata som møteplass og tilholdssted.

5.9 Sosial infrastruktur

Skistua barneskole ligger ca. 1 kilometer fra Dronningens gate. Skolen har 1.-7. trinn og ligger 100 høydemeter over Dronningens gate. Ved å benytte ulike snarveger blir avstanden noe mindre. Narvik ungdomsskole ligger ca. 1,2 kilometer fra planområdet. Skoleveien går hovedsakelig på fortau langs E6.

Nærmeste barnehage er Skarpen barnehage som ligger 380 meter oppover Diagonalgata, i Tore Hund gate 30. Det er i tillegg 11 andre barnehager i selve byområdet til Narvik.

Lokalisert i sentrum av bykjernen, er det kort veg til ulike møteplasser, kaféer og forsamlingslokaler.

5.10 Universell tilgjengelighet

Eksisterende bebyggelse er etablert i en tid hvor det ikke stiltes krav til universell utforming. Trinnfri adkomst fra fortau er etablert for to av forretnings- og banklokalene i Kongens gate og for ett lokale i Dronningens gate. En stor andel av leilighetene i 3. etasje i Breibakken og Dronningens gate, samt i Kongens gate 24, mangler heis.

Fortau er godt opplyst i den mørke tida av året. Fargebruken er nedtona, og enkelte inngangsparti har lite kontraster for nærsynte.

5.11 Vann-, avløp- og overvannshåndtering

Området er utbygd med kommunalt vann- og avløpsnett.

5.12 Energi

Nettleverandør for elektrisk energi er NoraNett. Det er ikke gitt konsesjon for fjernvarme i området.

5.13 Grunnforhold

Ifølge NVE Atlas ligger tomta utenfor faresoner for flom, faresoner for skredd i bratt terreng, og faresoner for kvikkleirskredd.

Området ligger under marin grense. Tidligere grunnundersøkelser for området er gått igjennom, samt geotekniske vurderinger som ble utført i forbindelse med fylling for E6/ Kongens vei nedenfor kvartalet.

5.14 Støyforhold

Eiendommen Gnr/bnr. 40/278 ligger utenfor gul støysone fra jernbane. Forskjell i støynivå fra jernbane og veg er mer enn 10 dB; det vil si at området i praksis kun er berørt av én støykilde nemlig vei.

Jamfør Statens egne vurderinger¹⁴ vil støynivået reduseres med ca. 2-3 dB dersom gjennomfartstrafikken på E6 legges om.

5.15 Luftforurensing

Antall døgn og årsmiddel for PM₁₀ målt i Narvik:



¹⁴ Jf. Planbeskrivelse for detaljregulering E6 Narviktunnelen og Kongens gate Narvik

Nærheten til E6 gir en del utfordringer med luftkvalitet og støv. Fremtidig omlegging av E6 hvor fjerntrafikken legges utenom sentrum vil bedre dette.

Norsk institutt for luftkvalitet, NILU, sine [målinger](#) for Narvik sentrum viser at antall døgn for de viktigste/farligste stoffene ligger godt under kravene for tillatt antall døgn over grenseverdiene. PM₁₀, PM_{2,5}, NO₂ og SO₂ er de viktigste stoffene som bidrar til lokal luftforurensning i norske byer og tettsteder.

5.16 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Området ligger utenfor aktsomhetsområde for flom, stormflo, snøskred, steinsprang, jord og flomskred. Området ligger under marin grense, og disse forhold er utredet i egen rapport jf. pkt 5.14 Grunnforhold.

Lokalisert nært E6, og trafikkerte gater på alle sider, gir det noen utfordringer for trafikksikkerheten for gående og syklende til og fra området. Dette gjelder også for støy og støv, men skiller seg ikke ut fra øvrig bebyggelse og funksjoner langs Kongens og Dronningens gate.

Det er ingen trebebyggelse i området. Utrykningstiden for brannvesenet er under ti minutter. Utrykningstiden fra ambulansestasjonen ved Narvik sykehus er under 10 minutter.

5.17 Næring

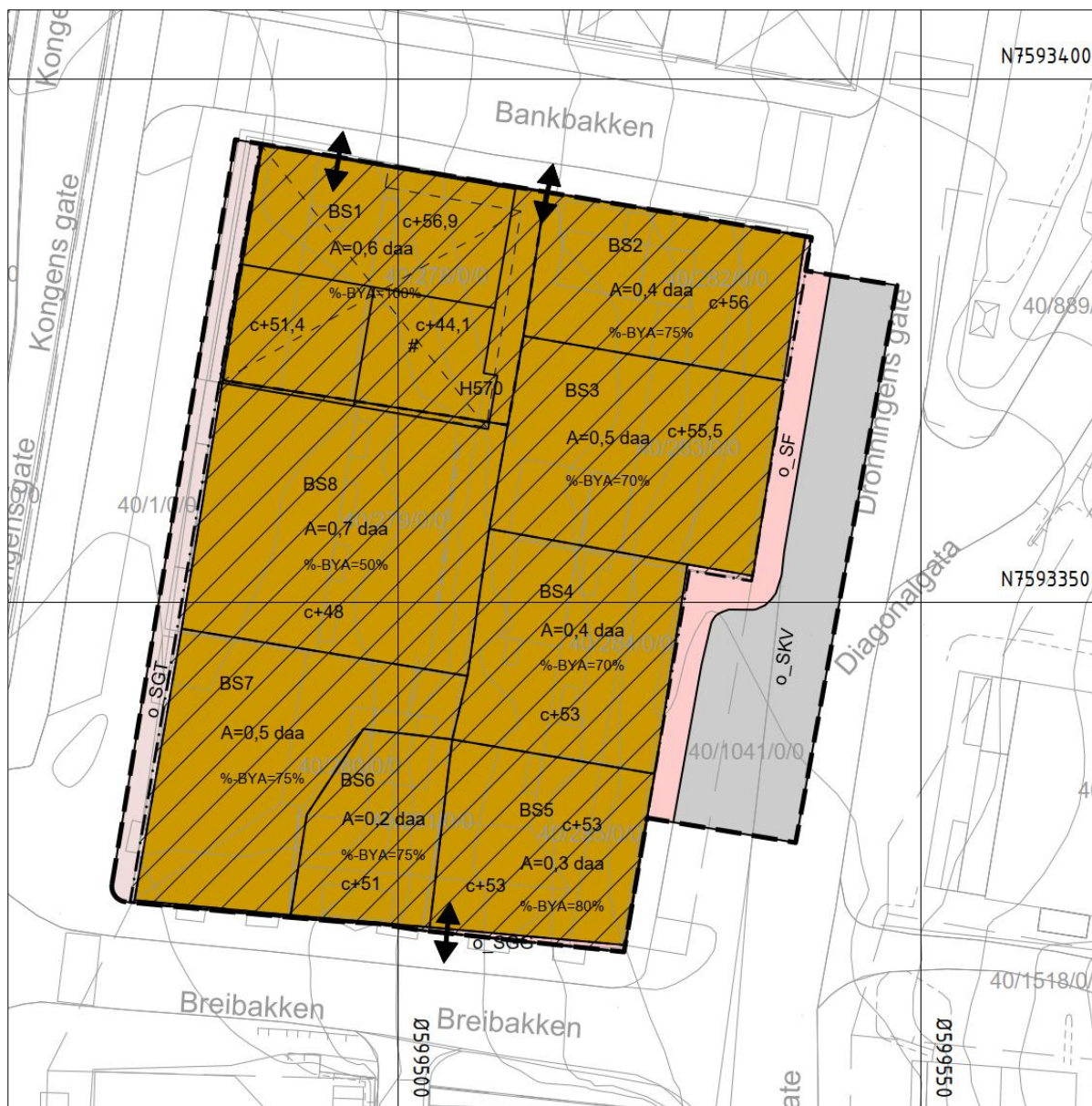
Planområdet og tilgrensende kvartaler ligger i randsonen av forretningstilbudet i Narvik sentrum. En stor andel butikker er flyttet inn i større kjøpesenter, og forretningslokalene i området inneholder næringsaktivitet knyttet til service som helsetjenester, finans og håndverksbedrifter i tillegg til offentlige instanser.

5.18 Analyser/ utredninger

Det er gjort følgende analyser og utredninger som ligger ved plandokumentene:

- Kongens gate 24 – Innledende geotekniske vurderinger – RIG01, 15.09.2025
- Kongens gate 24 – Støyvurdering – AKU01, 07.01.2026
- Kongens gate 24 – Tilstandsrapport 12.07.2021
- K24 Reguleringsplan – Illustrasjonsplan for utomhus, målestokk 1:250, 01.07.2021

6 Beskrivelse av planforslaget



Plankart Detaljreguleringsplan Kongens gate 24 med tilhørende kvartal.

Øvrig bebyggelse innenfor kvartalet består av eldre boligblokker, og i samråd med Narvik kommune, enhet for Areal- og samfunnsutvikling, ble det bestemt at gjeldende situasjon for øvrige bygninger og infrastruktur skulle videreføres i planarbeidet.

6.1 Planlagt arealbruk

6.1.1 Reguleringsformål

Arealbruken i området er i tråd med dagens regelverk og SOSI standard. Arealene i planen er delt i følgende områder:

Område	Størrelse daa	Arealbruk	Høgdekoter	Maks BYA%
§ 12-5 nr. 1 Bebyggelse og anlegg				
BS1	0,6	Sentrumsformål	Maks gesimshøyde mot Kongens gate: C+51,4 Mot Bankbakken: Maks mønehøyde: C+56,9	100%
BS2	0,4	Sentrumsformål	Maks mønehøyde: C+56	75%
BS3	0,5	Sentrumsformål	Maks mønehøyde: C+55,5	70%
BS4	0,4	Sentrumsformål	Maks mønehøyde: C+53	70%
BS5	0,3	Sentrumsformål	Maks mønehøyde: C+53	80%
BS6	0,2	Sentrumsformål	Maks mønehøyde: C+51	75%
BS7	0,5	Sentrumsformål	Maks mønehøyde: C+48	75%
BS8	0,7	Sentrumsformål	Maks mønehøyde: C+48	50%
SPH	0,6	Parkeringshus/-anlegg	Vertikalnivå 1 (under grunnen)	100%
§ 12-5 nr 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur				
SKV	0,3	Kjøreveg		
SF	0,17	Fortau		
SGT	0,03	Gatetun		
SGG	0,02	Gangveg/gangareal		
§ 12-6, jf. 11-8 c Hensynssone kulturmiljø og felles planlegging				
H570	4,2	Kulturmiljø		
H810	4,2	Felles planlegging		

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

6.2.1 Sentrumsformål BS1

I Kongens gate 24 kan det oppføres et nybygg med opptil seks etasjer. Takformen mot Bankbakken skal være saltak med gavl mot Kongens gate, resten av bygget skal ha et flatt tak. Området videreføres med sentrumsformål.

6.2.2 Sentrumsformål BS2

Dronningens gate 25 er bygd med saltak og tre etasjer. Området videreføres med sentrumsformål med hensynssone bevaring.

Bygget er oppført som Narvik håndverk og industriforenings lokale, og overtatt av Narvikregionens Næringsforening i 2015, som igjen solgte bygget i 2019.

6.2.3 Sentrumsformål BS3

Dronningens gate 23 er bygd med saltak og tre etasjer. Området videreføres med sentrumsformål med hensynssone bevaring.

6.2.4 Sentrumsformål BS4

Dronningens gate 21 er bygd med saltak og tre etasjer. Området videreføres med sentrumsformål med hensynssone bevaring.

6.2.5 Sentrumsformål BS5

Dronningens gate 19 er bygd med saltak og tre etasjer. Området videreføres med sentrumsformål med hensynssone for bevaring av kulturmiljø.

6.2.6 Sentrumsformål BS6

Breibakken 1 er bygd med saltak og tre etasjer. Området videreføres med sentrumsformål med hensynssone for bevaring av kulturmiljø.

6.2.7 Sentrumsformål BS7

Kongens gate 20 er bygd med 4 etasjer og flatt tak. Området videreføres med sentrumsformål med hensynssone for bevaring av kulturmiljø.

6.2.8 Sentrumsformål BS8

Kongens gate 22 er bygd med 4 etasjer og flatt tak. Området videreføres med sentrumsformål med hensynssone for bevaring av kulturmiljø.

6.2.9 Parkeringshus/ -anlegg SPH

Vertikalnivå 1. I Kongens gate 24 kan det oppføres en parkeringskjeller under terreng.

6.2.9 Kjøreveg

Eksisterende offentlig kjøreveg, Dronningens gate videreføres.

6.2.10 Fortau

Eksisterende offentlig fortau langs Dronningens gate videreføres.

6.2.11 Gatetun

Gatetun langs Kongens gate videreføres i henhold til detaljreguleringsplan for E6 Kongens gate Narvik, planID 2013011

6.2.12 Gangveg/gangareal

Områder langs Breibakken videreføres i henhold til detaljreguleringsplan for E6 Kongens gate Narvik, planID 2013011.

6.2.14 Hensynssone kulturmiljø og felles planlegging

Hensynssonene i kommuneplanen (H810 og H570) gjelder for planområdet.

6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

6.3.1 Bebyggelsens høyde

Maksimal bygningshøyde er angitt på plankartet. For områdene med regulert hensynssone videreføres dagens bygningshøyde; flatt tak for bebyggelsen langs Kongens gate og saltak langs Breibakken og Dronningens gate.

6.3.2 Grad av utnytting

Grad av utnyttelse %BYA er angitt på plankartet.

6.3.3 Antall arbeidsplasser, antall m² næringsarealer

Dagens formål med næringsarealer i 1. og 2. etasje videreføres i all hovedsak. Det er ikke opplyst areal eller antall arbeidsplasser for bebyggelsen som videreføres uten endringer.

I Kongens gate 24 vil næringsarealet beholdes langs bygata. Det er ingen utleie av dagens næringsarealer i Kongens gate 24. Reguleringsplanen muliggjør næringsareal i hele eller deler av 1. etasje i nybygget, og næring tillates også i 2. etasje. Det kan forventes en økning fra dagens ingen opptil 40-50 arbeidsplasser.

6.3.4 Antall boliger, leilighetsfordeling

Det er ikke opplyst antall boliger eller størrelse for bebyggelsen som videreføres uten endringer. Følgende tabell baserer seg på telling av ringeklokker i oppgangene i kvartalet:

Adresse	Boenheter
Dronningens gate 19	12
Dronningens gate 21	7
Dronningens gate 23	8
Dronningens gate 25	6
Kongens gate 20	15
Kongens gate 22	12
Kongens gate 24	1
Breibakken 1	2

For Kongens gate 24 tar planforslaget utgangspunkt i maks. 20 leiligheter av ulik størrelse.

6.4 Boligmiljø/ uteoppholdsareal

Felles uteoppholdsareal for nye boliger i Kongens gate 24 er løst på egen tomt fordelt mellom dekke over næringsarealer/parkering med ca. 127 m², svalgang plan 4 med ca. 23 m² og ca. 140 m² på takterrasse plan 5. I tillegg kommer privat uteoppholdsareal på balkonger og terrasser. Felles oppholdsareal er oppdelt i mindre arealer med forskjellige kvaliteter; i bakgården finner man et lunt og skjermet areal med morgen- og formiddagssol, mens kveldssol med panoramautsikt kan nytes på takterrassen, og på svalgangen tilbys en skjermet sosial sone nært leilighetsinnganger. Alle uteoppholdsarealer møbleres med tanke på sosialt samvær, lek og avslapping. Dyrking i plantekasser er mulig både på gårdsplassen og på takterrassen.

Felles uteareal for eksisterende bebyggelse er fullt utnyttet til parkering, lagring og avfallshåndtering. Private uteoppholdsarealer for eksisterende boligbygg er løst på balkonger og delvis på private terrasser.

Planområdet har lekeplasser i sitt nærområde, innen radius på 400 m, men avstanden anses som lang for små barn og trafikkerte gater må krysses på vei til lekeplass. For å kompensere dette legges det opp til å etablere en lekeplass ved inngang til nybygg i Kongens gate 24. I tillegg etableres det felles takterrasse på nivå 5 som tilrettelegges også for lek. Planlagte lekeplasser for Kongens gate 24 skal ha solrik beliggenhet og holdes snøfritt.

Lekearealet ved det 4. hjørne ligger om lag 150 meter fra kvartalet. Det er også kort veg til Valhallaparken som ligger ca. 200 meter fra planområdet på samme side av E6, og det er snarveier/grønnkorridorer fra Dronningens gate opp mot skibakkene og utfartsområdene i Narvikfjellet, jf. punkt 5.7 og 5.10. Parker og torg i sentrum av Narvik holder høy kvalitet i sommerhalvåret, mens tilgjengeligheten reduseres for de fleste områder på vinteren.

Etterkrigsbebyggelsen er i liten grad tilrettelagt med felles uteoppholdsarealer. Dagens bakgård er fullt utnyttet til parkering, lagring og avfallshåndtering, men har potensiale for felles løsninger for lek og opphold. Området er lunt og skjermet mot vind, og får best vilkår for sol i sommermånedene mai-juli, da terrengforskjeller og høy bebyggelse gir en del slagskygge gjennom dagen. Bakgårdens utforming med lengderetning nord sør er likevel et godt utgangspunkt.

Mulighetsstudie om utvikling av bakgård til felles leke- og uteoppholdsareal:

Tegnforklaring

	Asfalt
	Smågatastein
	Grus
	Eng
	Støttemur
	Fallsand
	Kantstein i granitt
	Kantstein - Storgatastein
	Trapp
	Huske
	Klatrelek
	Gjerde i glass
	Stoler og bord
	Tuntre med sittebenk
	Benk
	Prydbusk
	Bærbusk
	Tre
	Innganger til bygg
	Renovasjon - Restavfall
	Renovasjon - Glass og metall
	Renovasjon - Plast
	Renovasjon - Papp og papir



6.5 Parkering

For område BS1 i Kongens gate 24 tilrettelegges det for parkeringsarealer for både bil og sykkel. I alternativet med forretning i hele 1. og 2. etasje løses parkering i en parkeringskjeller der dekningsgraden for boligparkering kan løses i tråd med gjeldende KPA (0,8 for boenhet over 50 m² og 0,4 boenhet under 50 m²). Dersom det blir forretningslokale bare i en del av 1. etasje, og det bygges boliger i 2. etasje, løses parkering i bakre del av 1. etasje (mot terreng). Parkeringskjeller utgår i det alternativet. Dekningsgraden for boligparkering blir 0,8 for boenhet over 50 m² og 0,25 for boenhet under 50 m². Flere boenheter fører til mindre parkeringsdekning for de minste leilighetene.

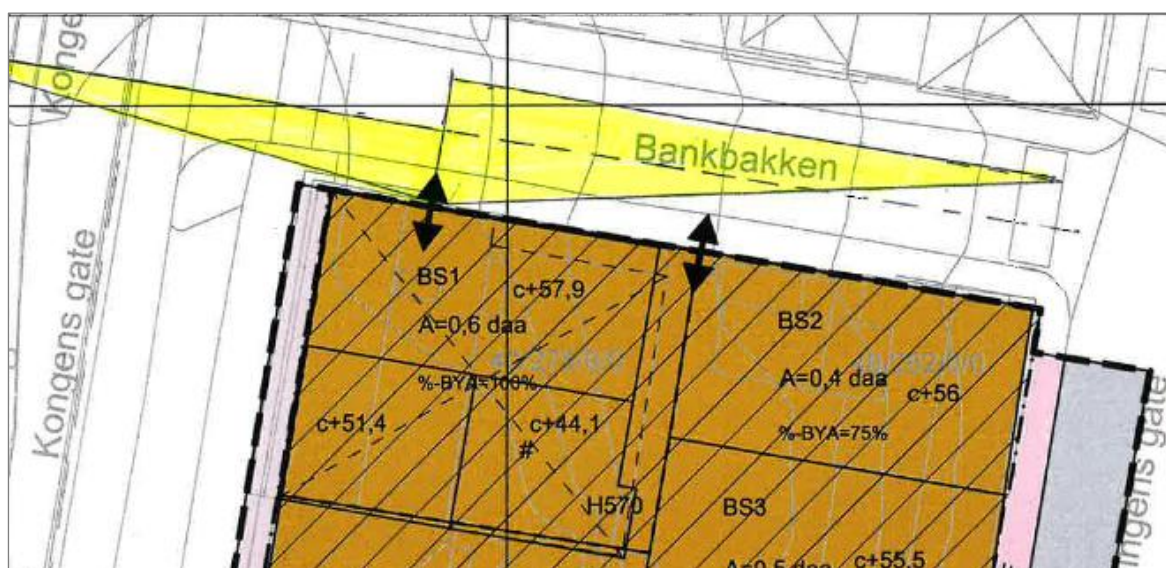
Parkering for forretning skal løses i tråd med gjeldende krav. Med tanke på bl.a. gjeste- og kundeparkering ligger det like i nærheten av eiendommen stor, offentlig parkeringsplass både i Parkhallen og i Verkstedbakken.

6.6 Tilknytning til infrastruktur

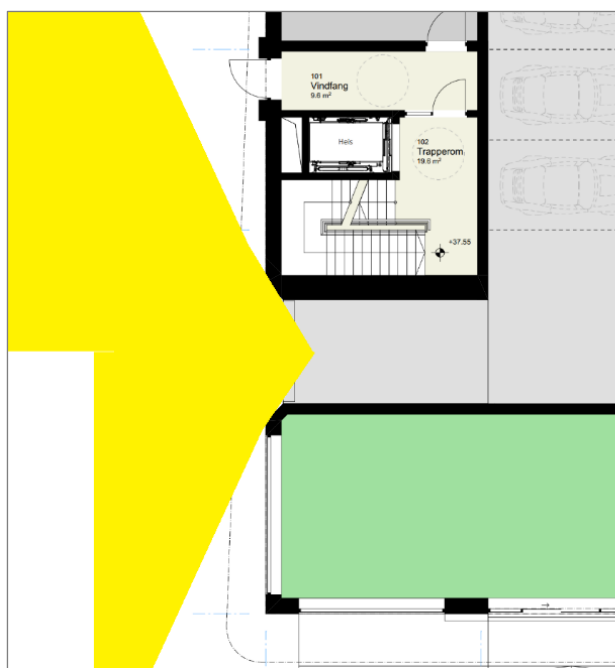
Dagens tilknytning til strømmettet videreføres og oppdateres. Det er ikke gitt konsesjon til fjernvarme i området, og det vurderes at elektrisk strøm er det mest miljøvennlige energiløsningen for Kongens gate 24.

6.7 Trafikkløsning

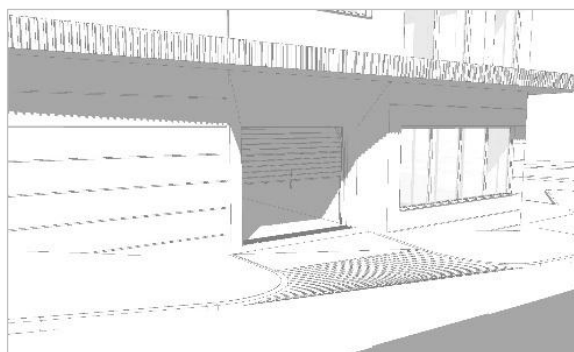
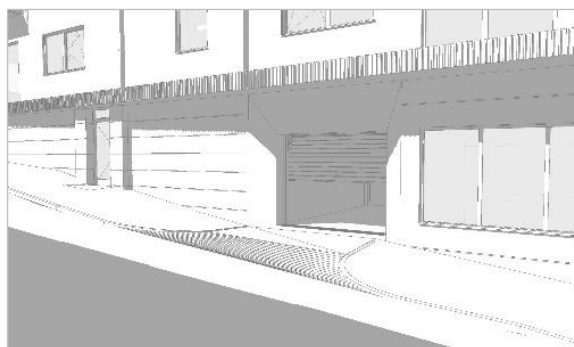
Avkjøring fra parkeringskjeller ligger nært krysset Kongens gate og Bankbakken, og avkjøringen oppfyller ikke krav om 3 x 10 m frisiktsone på fortau. Før søknad om rammetillatelse skal det planlegges avbøtende tiltak med kommunen som høringspart. Porten til parkeringsanlegget skal trekkes inn i fasaden, og hjørnene mot porten skrås ut slik at blindsonen minimeres. Det skal monteres speil og/eller varsellys ved porten for å ivareta siktforhold og trafiksikkerhet. Myke trafikanter kan ledes bort fra område nærmest yttervegg slik at biler som kommer ut fra garasjen vil da ha tilstrekkelig stoppsikt for kryssende fotgjengere og sykler som kommer ned bakken. Se også 8.15 ROS Redegjørelse for aktuelle risikoområder pkt. 41. Ulykke i på-/ avkjørsler. Tekniske planer for ny avkjøring og offentlig kommunalt veg- og/eller parkareal skal godkjennes av Narvik kommune v./ Veg og park før det kan gis rammetillatelse.



Illustrasjon sikktrekant



*Illustrasjon innkjøring til
parkeringsanlegg, Volt arkitekt*



Atkomst til bakgård med parkering for øvrige eiendommer i kvartalet tillates via felles, eksisterende, atkomst fra Breibakken som i dag. Ved fremtidige søknader som medfører endret bruk i de eksisterende avkjørslene som i dag ikke er i tråd med vegnormalene med tanke på sikt overfor trafikanter på fortau må det dokumenteres hvordan de skal tilpasses dette.

6.8 Miljøoppfølging

Det er krav om avfallsplan for rivnings- og byggearbeider. Det anbefales å utarbeide en miljøplan for trafikk, bygge- og anleggstiltak i byggeperioden med tema støy, vibrasjoner, forurensning av jord, vann og luft, materialgjenvinning- og avfallshåndtering.

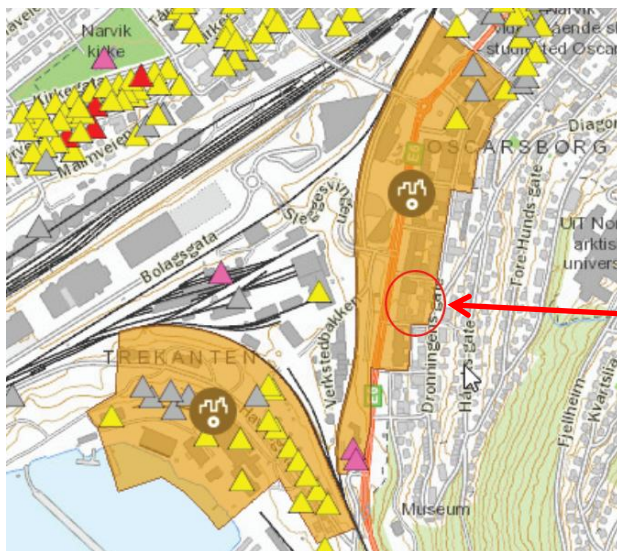
6.9 Universell utforming

Bygninger og uteområder skal utformes etter krav om universell utforming og tilgjengelighet i henhold til gjeldende byggeteknisk forskrift (TEK). Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for hvordan krav til universell utforming og tilgjengelighet er ivaretatt.

For Kongens gate 24 legges det til rette for UU av felles uteoppholdsareal inkl. lekeplass. Trinnfri adkomst er ivaretatt med heis, og alle boenheter skal være tilgjengelige for personer med funksjonsnedsettelse etter forskriftskrav TEK17 § 12-2. *Krav om tilgjengelig boenhet.* Hovedadkomsten til planlagte boligene i Kongens gate 24 er løst trinnfritt fra Bankbakken, i tillegg til adkomst via parkeringskjeller.

6.10 Kulturminner

Planforslaget tar utgangspunkt i hensynssone for kulturmiljø i Narvik sentrum som hele kvartalet er en del av; jf. Riksantikvarens NB!-register:



Utsnitt av Riksantikvarens NB!-register (oversikt over kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse)

Hensynssone for kulturmiljø videreføres for eiendommene i hele planområdet, og for gnr./bnr. 40/278 åpnes det for rivning og nybygg. Planforslaget åpner for og legger til rette for ny bebyggelse på totalt 4+2 etasjer med forretningslokaler i 1. og 2. etasje og boliger i de fire øvrige etasjene. Øvrige eiendommer i kvartalet reguleres i henhold til dagens bruk; bolig og forretning.

Gesimshøyde langs Kongens gate videreføres med ca. 48 m.o.h. for Kongens gate 20 og 22, og oppjusteres for Kongens gate 24 til 51,4 m.o.h. da gata stiger mot nord. Gesimshøyde for nabobygget i nord, Kongens gate 26, er regulert til ca. 53 m.o.h. Bygningen mot Bankbakken skal ha saltak med maksimal mønehøyde c + 56,9 og raft c+54,0, og volum trekkes ned med gavl mot Kongens gate. Det tillates takopplett.

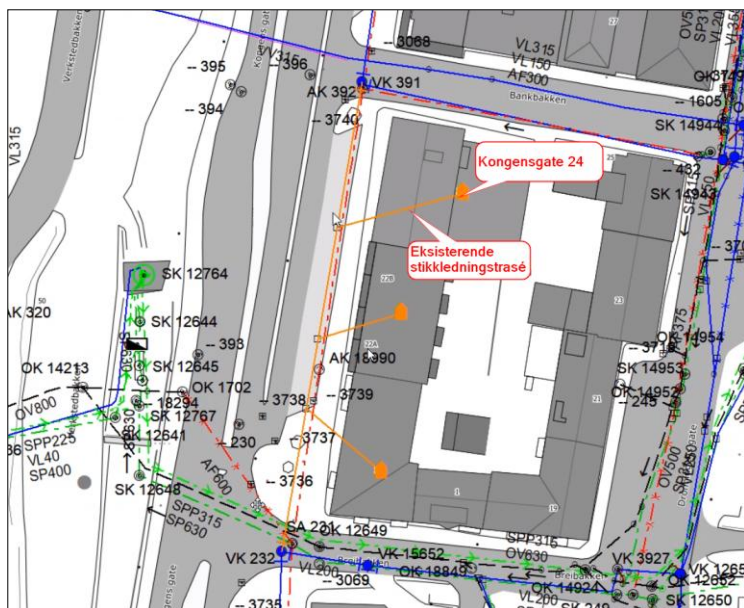
Ved ny bebyggelse skal byggeskikk med gesimshøyde, proporsjoner og fasadeoppdeling, vindusinndeling og detaljering, material- og fargebruk tilbake- eller videreføres.

Materialbruk videreføres med slette, enhetlige fasader i innfarget betongelement/pusset fasade.

For proporsjoner og vindusinndeling videreføres dagen løsning med større vinduer i forretningslokaler i 1. etasje og med enkeltstående mindre vinduer i boligetasjene over. Innglassade balkonger mot Kongens gate/ Bankbakken tillates ikke av hensyn til kulturmiljø. Vindusinndeling og -format samt balkongrekke tar opp element fra etterkrigsarkitekturen generelt og Kongens gate 22 spesielt. Detaljering av utsparinger skal løses med pussede smyg eller tilsvarende uten belistning.

6.11 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Norconsult Norge AS har utarbeidet et VAO notat og et Overvannsnotat til planlagt bebyggelse, se eget vedlegg.



Eksisterende vann- og avløpsledninger

6.11.1 Vann

Av boenheter og næring, er det boenhetene som har størst drikkevannsbehov. Potensielt vannforbruk til nybygget vil derfor beregnes på bakgrunn av forslag med maks. antall boliger (20). Siden eksisterende bygning inneholdt et næringslokale og én leilighet, er eksisterende stikkledning for vann antakeligvis for liten til å produsere nok drikkevann til nybygget. Plassering av ny stikkledning for vann samt hvilken av de tilgjengelige vannledningene den skal tilknyttes, avtales med Narvik Vann. Dette detaljeres nærmere i senere faser av prosjektet.

Narvik kommune har bekreftet i epost til Norconsult 18.12.2025 at de to nærmeste brannkummene til eiendommen har tilstrekkelig med brannvann etter høyeste krav på min. 50 l/s fordelt på minst to uttak.

6.11.2 Overvann

Eiendommens størrelse er liten, og bruken av den vil være lik som før. Påvirkningen på fremtidig overvannsavrenning vil derfor være minimal. Siden eiendommen også er plassert nært havet, vurderes behovet for ekstra tiltak for overvannshåndtering som unødvendig.

For en liten regnhendelse (5 års-regn) er den fremtidige mengden mindre enn dagens 20 års-regn. Siden dagens overvannshåndtering kun er fordrøyning via AF-ledningen, vil 5 års-regnet også kunne fordrøyes via denne ledningen uten større konsekvenser på OV-nettet. For en mellomstor regnhendelse (20 års-regn) er økningen på 1,1 l/s så liten at eksisterende AF-ledning antakeligvis vil kunne håndtere økningen. Flomveien vil ellers være uendret.

Det vil derfor være aktuelt å søke om ny påkobling til eksisterende AF-ledning hos Narvik Vann. Det nye stikket vil være en separat overvannsledning, som i fremtiden vil påkobles ny hovedledning for overvann når fellesavløpsledningen en dag separeres i spillvann og overvann. Nødvendig dimensjon på stikkledningen detaljeres nærmere i senere faser av prosjektet.

6.12 Plan for avfallshåndtering

Avfallshåndtering for nybygget i Kongens gate 24 planlegges etablert i bakgården med adkomst fra Bankbakken. Løsning må prosjekteres i samråd med lokalt renovasjonsselskap. På sikt er det ønskelig å knytte husholdninger fra flere av eiendommene i kvartalet til en felles dypoppsamlingsstasjon for å

unngå sjenerende og plasskrevende containere i bakgården, og den kompliserte løsningen der containere må trilles ut til Kongens gate for tømming.

7 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

7.1 Overordnede planer

Planforslaget viderefører føringer fra Kommuneplanens arealdel med arealbruk og bestemmelser. Hensynssone for bevaring videreføres i all hovedsak med unntak for Kongens gate 24, hvor det åpnes for nybygg. Selv om utnyttingsgraden økes, vil både krav til parkering og uteoppholdsareal bli løst på egen tomt.

Planforslaget oppfyller ikke krav i kommuneplanens arealdel 2017 – 2028 når det gjelder arealkrav til minste uteoppholdsareal (MUA) og parkeringsdekning for boliger:

Arealkrav til MUA er 20 m²/ boenhet. Ved etablering av 20 boenheter har planlagt boligbygg 15 m² felles uteoppholdsareal per boenhet inkl. lekeplass ved inngang. Private uteoppholdsarealer på balkonger og terrasser er ikke medtatt i beregningen. Dersom 2. etasje benyttes til næring og antall boenheter er ca. 15 st. er felles minste uteoppholdsareal opp omtrent 19 m² pr. boenhet.

Felles oppholdsareal er oppdelt i tre mindre arealer med forskjellige kvaliteter møblert med tanke på sosialt samvær, lek og avslapping. Utearealer i tett sentrumsbebyggelse egner seg lite til mer plasskrevende aktiviteter, og tilgjengelig areal til felles uteopphold anses som tilstrekkelig. På dekke over 2. eller 3. etasje, samt på takterrasse skal det etableres lekeplass ved inngang med samlet areal på min. 150 m². Lekeplass ved inngang er viktigst for de minste barna, og det er i planforslaget sikret høye kvalitetskrav til utforming av lekeplassen. Det er også sikret i bestemmelse at tiltakshaver skal bidra økonomisk til oppgradering av lekeplassen i Håreks gate, gnr/bnr. 40/965.

Krav til minste antall parkeringsplasser for bil i sone A er 0,8 for boenhet over 50 m² og 0,4 for boenhet under 50 m². Planforslaget har parkeringsdekning på min. 0,8 for boenhet over 50 m² og min. 0,25 for boenhet under 50 m² ved etablering av 20 boenheter.

Krav til MUA og parkeringsdekning er endret i Kommuneplanens arealdel 2026 – 2040. Planforslaget var behandlet i Narvik kommunestyre 05.02.2026 og vedtatt lagt ut til høring og offentlig ettersyn. I planforslaget er arealkravet for minste felles uteoppholdsareal redusert til 10 m² per boenhet innenfor sone A, som omfatter sentrumsområde i Narvik, og kravet til antall parkeringsplasser er også redusert til minst 0,5 per boenhet innenfor denne sonen. Planforslaget er innenfor de nye kravene.

7.2 Landskap

Landskapsbilde langs E6 endres i liten grad. Sett fra fjellsiden over og fra Narvikfjellet vil ett trent øye se endringer med noe høyere bebyggelse i Kongens gate 24. Eiendomsstrukturen med tre eiendommer i lengden per kvartal opprettholdes. Det er utarbeidet en Synlighetsvurdering for å vurdere planforslagets virkning på nærmiljøet og synligheten sett både fra nær og fra lang avstand, og analysen konkludere med at både nær- og fjernvirkningene er små. Til tross for noe økning i høyde vil nytt volum ikke oppleves som dominerende i landskapet og i nærmiljøet, men derimot gli inn som en integrert del av omkringliggende bebyggelse forutsatt at tiltaket planlegges med en arkitektonisk utforming og materialbruk som er stedstilpasset.

7.3 Stedets karakter

Den karakteristiske sentrumsbebyggelsen med forretninger langs Kongens gate og Dronningens gate og boliger i 2 til 4, og opptil 6 etasje, videreføres. De bratte bakkene imellom har mere bi-funksjoner

på bakkeplan for næringsbebyggelsen, og boliger i de øvrige etasjer. Bakgården har potensiale for bedre utnyttelse som møteplass og uteopphold.

7.4 Byform og estetikk

Området ligger fire kvartaler sør fra Torget og inngår i *Hensynssone for etterkrigsarkitektur*. For bygningene langs Kongens gate skiller dette kvartalet seg noe fra de tre første kvartalene nærmest torget. Mens bebyggelsen i de tre nærmeste kvartalene sett fra torget består av 3- etasjes bygg med saltak, er de fleste bygningene mot Kongens gate i det 4. og 5. kvartalet 4- etasjes bygg med flatt tak. Dette gjelder både nabobygget i sør med vegg i vegg med Kongens gate 24 og bygningen på andre siden av Bankbakken. Etter dette kvartalet brytes opp strukturen, fasaden mot Kongens gate domineres av Post og politibygget med sine tårn.

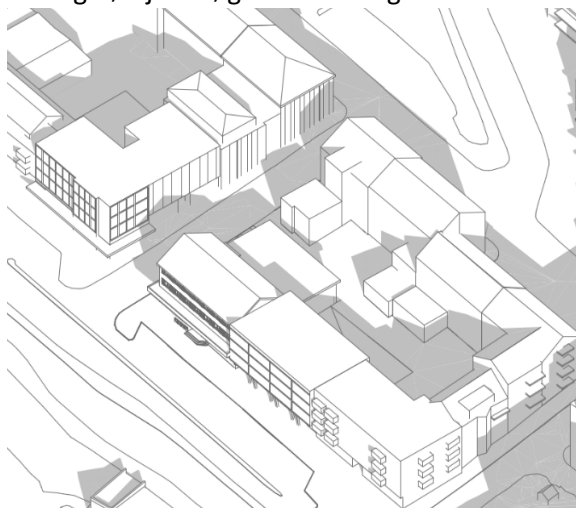
Byggeskikk og karakter i kvartalet skal videreføres i planforslaget med regulering av eksisterende bebyggelse samt krav om at visse karaktertrekk fra eksisterende bygg i Kongens gate 24 skal ivaretas i nybygg som ellers tilpasses nabobebyggelse. Ev. senere endringer i den øvrige bebyggelsen i kvartalet krever en ny reguleringsplan.



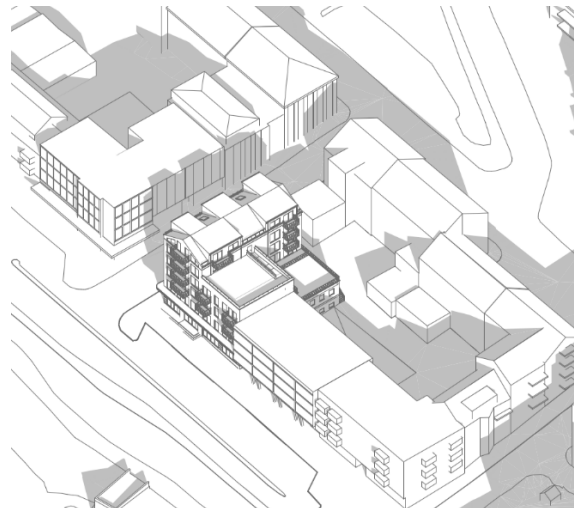
Kongens gate 24 Illustrasjon volumoppbygging og høyde

7.5 Sol- og skyggediagram

Vår- og høstjevndøgn kl. 14:00 og kl. 17:00



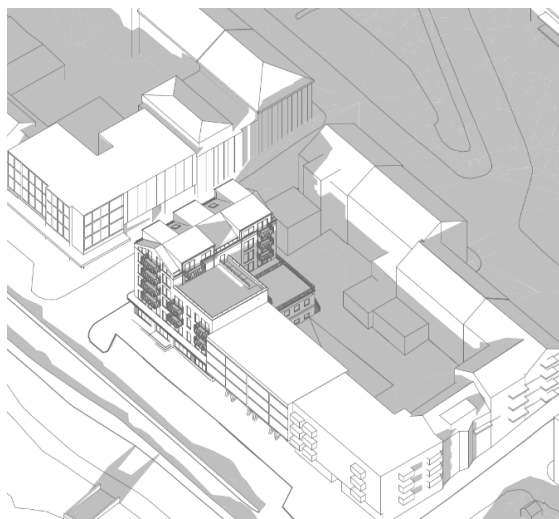
Kl. 14:00 Eksisterende kvartalsstruktur



Planforslag K24 med næring i 1. og 2. etasje



Kl. 17:00 Eksisterende kvartalsstruktur

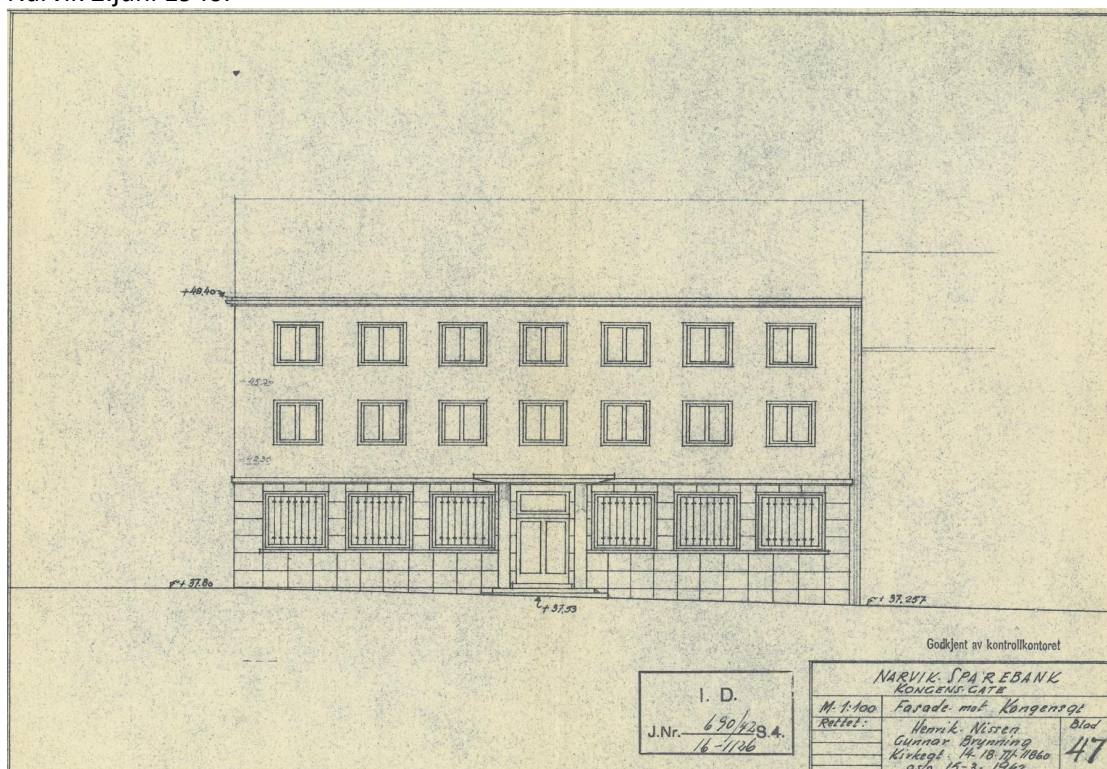


Planforslag K24 med næring i 1. og 2. etasje

7.6 Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi

I kapittel 5.4 er det gjort rede for bygningsmiljø og -historie for omsøkte kvartal. Dette videreføres med hensynssone kulturmiljø. Under gjør vi rede for bygningshistorien og verneverdien for Kongens gate 24 spesielt, da planforslaget åpner for å rive denne og å erstatte med nybygg.

Byggingen av Kongens gate 24 startet umiddelbart etter freden i 1945 og stod ferdig i 1950. Det er tegnet av arkitekt Henrik Nissen d.y. fra Oslo. Bygget ble opprinnelig planlagt og spesialtilpasset for gjenoppbygging av Narvik Sparebank etter at denne ble totalskadet under tyskernes luftangrep mot Narvik 2.juni 1940.



Godkjent fasadetegning fra 1942, arkitekt Henrik Nissen

Bygget er oppført i betong med pussa fasade i mineralittpuss. Dette var et mye brukt fasademateriale i gjenreisningsarkitekturen etter krigen, og ble benyttet i Norge fram til cirka 1960. Mineralittpussemørtelen inneholder mineralkorn og glimmer, som etter påføring vaskes fram og gir

ulike fargenyanser til overflaten. Råstoffet var ofte lokale. Det er usikkert om dagens rødlige farge er mineral fra pussmørtelen eller om dette skyldes malmstøv fra utskipningsanleggene til LKAB. Ut fra svart-/hvit-fotoet under kan det se ut som fasaden opprinnelig var ganske lys.

Hovedbygningen ut mot Kongens gate har beholdt det meste av sin opprinnelige form, mens det er gjort en del fasadeendringer med større inngangstrapp med rullestoladkomst, samt baldakin langs hel bygningens lengde. Vinduene i 2. og 3. etasje kan se ut som de er originale, mens det er tilført elokserte aluminiumspaneler med gullfarge mellom vinduene og lagt til utenpåliggende sorte rektangulære aluminiumsprofiler, vertikalt fra baldakin til gesims. Vinduene i 1. etasje ut mot gata er gjort større.

Tilbygget langs Bankbakken er etablert oppå den lave delen av det opprinnelige bankbygget. Tegninger er utarbeidet av arkitekt Simon Arntzen på slutten av 1980, og ble laget i forbindelse med ombygging av eksisterende bank. Før påbygningen med ny 2. etasje var her en høy banksal med prismeformet glassoverbygg, som også var en del av den helhetlige løsningen for bankens 1. etasje.

Hovedbygningen har kjeller med store bankhvelv. Her er det i tillegg en passasje rundt mellom yttervegg og hvelv. Dette kan ha vært en hensiktsmessig inspeksjonsløsning og sikring av hvelvene. Tilbygget langs Bankbakken er uten kjeller. I tillegg er det daghvelv i bygningens 1. etasje.

Kongens gate faller i sørlig retning, og gulvnivået ved inngangspartiet midt på bygget, ligger om lag 40 cm over gatenivå. I tillegg er det flere nivåer inne i bankdelen som gjør det utfordrende med universell utforming og ny bruk. Banklokalene har ikke vært i bruk siden banken flytta i nye lokaler i 2016. De spesielle og spesialtilpassede løsningene for bankbygget fra 1950 har vist seg vanskelig å leie ut, og finne hensiktsmessig ny bruk for. I tillegg gjør de integrerte løsninger med hvelvkonstruksjoner, mange nivå og ulike etasjehøyder, at det blir svært komplisert og kostnadskrevende å bygge om til et levedyktig, regningsvarende prosjekt.



Bilde 1: Kongens gate 24, Breibakken 1 til høyre. Fotografert ca. 1950.¹⁵

¹⁵ [Bilde 1](#)



Bilde 1b: Kongens gate 24 i dag. Google Streetwiew

En har sett på mulighetene for å beholde hoveddelen ut mot Kongens gate, rive og bygge ny boligdel i vinkelen langs Bankbakken. De integrerte løsningene på tvers av hovedbygg og tilbygget vil gjøre selve rivningsarbeidet svært vanskelig. Mulig sambruk med heis og trappeløsning mellom bygget langs Kongens gate og eventuelt nybygg i Bakgården, vanskeliggjøres av de mange nivåene og irregulære etasjehøyder i den gamle delen. Det vil være svært krevende å finne gode sambruksløsninger. Dersom nybygget etableres i bakgården uavhengig av hoveddelen ut mot Kongens gate, vil det være vanskelig å finne framtidsretta bruk for den gamle delen. For å opprettholde og skape aktivitet i 1.etasje og et levedyktig prosjekt for Kongens gate 24 samlet sett, ser vi ingen annen løsning enn å rive hele bygget og bygge nytt.

Verneverdien for bygget som gjenreisningsarkitektur er betydelig forringet med de omfattende ombygginger som ble utført på slutten av 1980-tallet. Beskrivelsen av banksalen med overlys som en kom inn i umiddelbart fra hovedinngangen, står i stor kontrast til de mørke og til dels kronglete banklokalene som er der i dag.

Verneverdien i dag knytter seg særlig til fasaden. Selv om denne er betydelig endret i front, vil den kunne enkelt rekonstrueres ut mot Kongens gate. Mens kostnadene for å tilpasse selve bygget til dagens tekniske krav og hensiktsmessig bruk, vil ikke være realistisk og regningsvarende. De kulturhistoriske verdiene som storslått bankbygg fra 1950 er gått tapt. Bygget har mistet sin funksjon, og en bevaring for fasadens egen del, er ikke et levedyktig prosjekt.

8.7 Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven

Naturmangfold er i naturmangfoldloven § 3 bokstav i) definert slik: «naturmangfold: biologisk mangfold, landskapsmessig mangfold og geologisk mangfold, som ikke i det alt vesentlige er et resultat av menneskers påvirkning». For alle saker som berører naturmangfold følger det av naturmangfoldloven § 7 at «prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet...» og det skal fremgå av beslutningen hvordan disse prinsippene er vurdert og vektlagt i saken.

Miljødirektoratets naturbase viser ingen registreringer av arter av nasjonal forvaltningsinteresse, viktige naturtyper, eller områder for friluftsliv innenfor planområdet. Planen påvirker ikke økologiske funksjoner eller områder som er vernet etter naturmangfoldloven. Temaet er utredet ut fra de fem

prinsippene i NML §§ 8-12. Planen vurderes ikke å gi vesentlige negative konsekvenser for naturmangfoldet. Tiltakets samlede ulemper i forhold til miljø vurderes til å være mindre enn de samfunnsmessige fordelene.

7.8 Forholdet til FNs Bærekraftsmål

Dagens bebyggelse oppfyller ikke tekniske og funksjonelle standarder etter dagens krav; så som universell utforming og energibruk. Ny bebyggelse vil innfri disse krav, og bidra til en høyere andel boliger i sentrum. En utnytter eksisterende teknisk og sosial infrastruktur, og bevarer eksisterende grøntområder og nærmiljø, jf. Bærekraftsmål nr. 11 – Bærekraftige byer og lokalsamfunn.

Ved å videreføre store deler av bebyggelsen i kvartalet innenfor hensynssone kulturmiljø, oppfordrer planen også til gjenbruk og fornying.

Ved å legge til rette for barns lek med lekeplassen i bakgården, ivaretar en barns interesser og åpner for mulig integrering, likestilling og likeverd. Lekeplassen kan bidra til økt felles bruk av bakgården. Dette kan igjen initiere videreutvikling av bakgården, jf. illustrasjonsplan, og styrke god helse og livskvalitet.

7.9 Uteområder

I forbindelse med reguleringsplanarbeidet er det også vurdert muligheten for å tilrettelegge for felles uteareal i tilknytning bakgården til naboeiendommene som tilhører dette kvartal. Per dags dato er bakgården på naboeiendommene i stor grad utnyttet til parkering, og i tillegg til noe lagring og avfallshåndtering. Det areal som ikke er fullt utnyttet til parkering er arealet tilknyttet Kongens gate 22, og et stort terrengfall vanskeliggjør bruken av dette arealet. Terrengfallet er nødvendig for å sikre lys til vindu i nedre del av dette bygget. Dermed er det per dags dato ikke mulig å få til en felles løsning med uteoppholdsarealer/ lekeplass i bakgården i dette kvartalet uten en større ombygging av flere bygninger.

Minste uteoppholdsareal (MUA) for nye boliger i Kongens gate 24 er løst på egen tomt, felles uteoppholdsareal måler totalt ca. 290 m² fordelt mellom dekke over næring/ parkering (ca. 127 m²), svalgang plan 4 (ca. 23 m²) og takterrasse plan 5 (ca. 140 m²). Felles oppholdsareal er oppdelt i tre mindre arealer med forskjellige kvaliteter møblert med tanke på sosialt samvær, lek og avslapping. Utearealer i tett sentrumsbebyggelse egner seg lite til mer plasskrevende aktiviteter, og tilgjengelig areal til felles uteopphold anses som tilstrekkelig. I tillegg kommer privat uteoppholdsareal på balkonger og terrasser.

Det etableres i bakgården på dekke over næringsareal/ parkering en lekeplass ved inngangen med hensyn til de minste barna. En del av felles uteoppholdsarealet på takterrasse tilrettelegges også for barn. Potensiale for ytterligere utnyttelse av bakgården til felles opphold og lek blir med dette synliggjort. For de litt større barna og voksne i kvartalet er det kort veg til parkområde ved det 4. hjørne, Valhallaparken og Torget. Fra Breibakken går det en grønnkorridor via skogen ved høgskolen/universitetet og til Narvikfjellet.

7.10 Trafikkforhold

Tiltaket endrer ikke dagens trafikkmønster. Det kan forventes en økning i kjøretøy fra nye boenheter i Kongens gate 24, og inn og utkjørsel for disse vil nå komme nederst i Bankbakken.

Planen endrer ikke forutsetningene for kollektivtilbudet i området.

7.11 Støyvurderinger

Planlagt forretningsbygg/boligblokk ligger i rød støysone med støynivå $L_{den} \geq 65$ dB og gul støysone $L_{den} < 65$ dB fra vegtrafikkstøy når det gjelder prognosetrafikk for året 2035.

Boligblokk er ikke ferdigprosjektert, men det legges opp til 20 leiligheter med BRA fra ca. 50 til 100 m². Se vedlagte tegningsvedlegg. Leilighetene er i hovedsak gjennomgående/ hjørneleiligheter med

en stille side, men oppholdsrom er pga. dagslys og utsiktsforhold plassert mot gata, og støyforhold utenfor vinduer er over grenseverdier oppgitt i *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021)*. Et mindre antall av leiligheter ligger med fasade kun mot støyutsatt sone, men alle leiligheter har tilgang til uteoppholdsareal på stille side. Støy på private uteplasser kompenseres innendørs med ekstra god lydisolasjon; Yttervegger skal konstrueres som tung fasade, og vinduer skal ha lydkrav (Rw+Ctr) 34- 40 dB. Det skal gjøres avbøtende tiltak for å tilfredsstille støyforhold i oppholds- og soverom mot støyutsatt sone, for eksempel bruk av dobbeltvinduer også kjent som «russervindu».

I modellen som ble brukt til å utføre evalueringen ble det oppnådd ca. 290 m² felles uteoppholdsareal fordelt mellom gårds plass på dekke, svalgang plan 4 og takterrasse på plan 5. Gårds plassen ligger utenfor støysonen. For felles uteoppholdsareal på takterrassen, under gul støy sone, er det nødvendig med skjermingstiltak. På private uteoppholdsarealer, balkonger, mot gata overskrider støy nivå grenseverdiene for utendørs støy nivå jmf. NS 8175 og *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021)*. Innglassede balkonger som er forutsetning for å oppfylle lydkrav er ikke tillatt av hensyn til kulturmiljø. Etter føringer fra vernemyndigheter skal rekkverk for balkonger ta opp i seg element fra etterkrigsarkitekturen med spilerekker av smijern. Rekkverk skal sikres med glass bak rekkverket.

Det skal monteres lydabsorberende materiale under alle utstikkende balkonger som ligger over andre balkonger. Dette kan være 40 mm tykke mineralullplater eller tilsvarende. Dette hindrer lydrefleksjon til uteplassen via overliggende balkong.

Krav til støy tydeliggjøres i reguleringsbestemmelsene, fellesbestemmelser pkt. 2.8. og bestemmelser til arealformål 3.1.2 *Sentrumsformål BS1*.

Jamfør Statens egne vurderinger¹⁶ vil støy nivået reduseres med ca. 2-3 dB når gjennomfartstrafikken på E6 legges om.

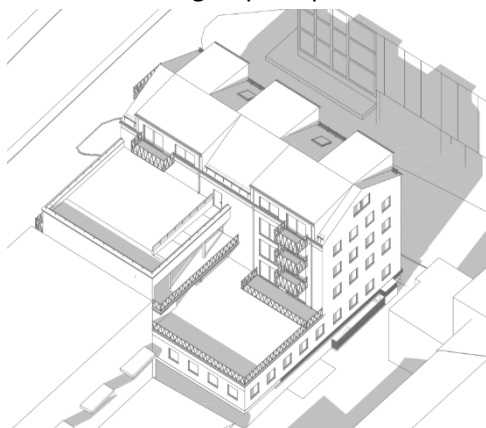
7.12 Barns interesser

Planen legger til rette for en lekeplass ved inngang for nye boliger i Kongens gate 24.

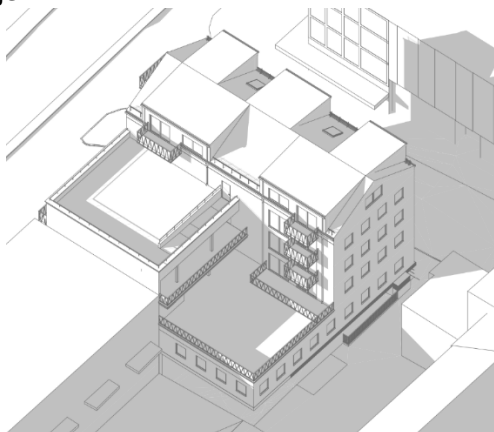
Gårds plassen på dekke over næringsarealer/parkering er på tot. ca. 127 m², og store deler av den skal tilrettelegges for bruk som lekeplass. En del av felles uteoppholdsareal på takterrassen innredes også med tanke på lek. Uteområdene skal sikres med tanke på trygghet til lekende barn, nivåforskjellene sikres med gjerde i tråd med TEK17 som minimumskrav og lekeapparater/ fast møblering planlegges slik at faresituasjoner unngås. Lekeplass ved inngangen er viktigst for de minste barna, og løsninger- møblering anses viktigere enn arealet. Lekeplass på dekke har sol på formiddagen mens på takterrassen kan sola nytes helt frem til tidlig kveld.

¹⁶ Jf. Planbeskrivelse for detaljregulering E6 Narviktunnelen og Kongens gate Narvik

Alternativ med gårdsplass på dekke over 2. etasje:

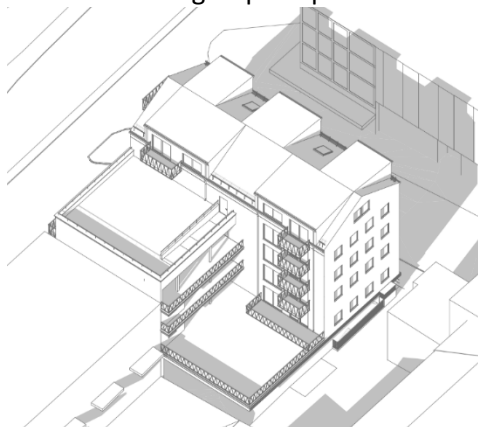


Vår- og høstjevndøg kl 12.

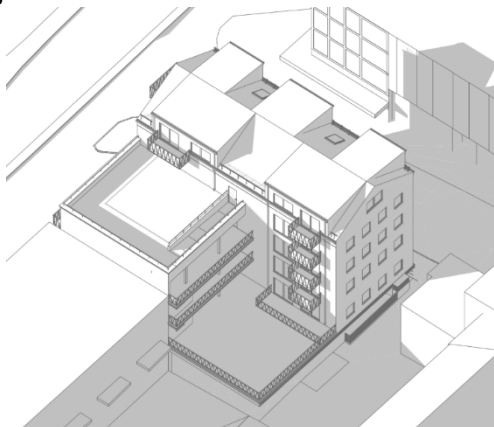


Vår- og høstjevndøg kl 15.

Alternativ med gårdsplass på dekke over 1. etasje:



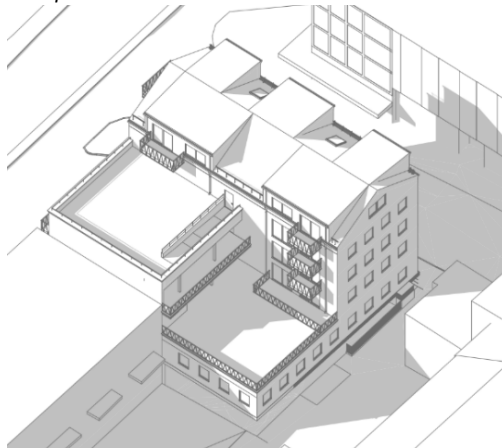
Vår- og høstjevndøg kl 12.



Vår- og høstjevndøg kl 15.

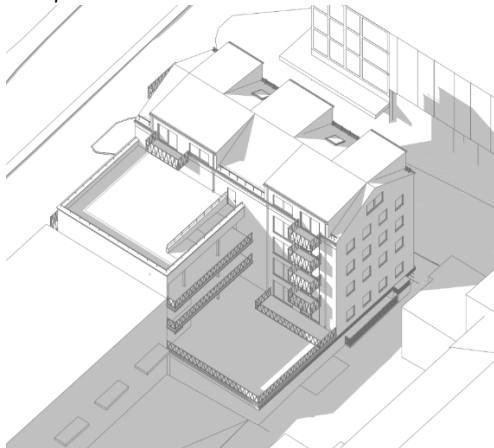
Kvalitetskrav i kommuneplanens arealdel 2017 – 2028 for lekeplass er at min. 50 % av lekeplassen skal ha sollys kl. 15 ved vår- og høstjevndøg. Datoen er ikke representativ for utelek i Narvik på grunn geografiske forskjeller fra sør til nord, og datoen er i ny KPA endret til 20. april. På den datoen faller sola også lekeplassen i bakgården kl 15 på ettermiddagen hvis lekeplassen etableres på lokk over 2. etasje. Hvis lekeplassen etableres på lokk over 1. etasje er det kun et mindre areal som har sollys kl. 15:00. Del av lekeplassen som etableres på takterrassen vil ha gode lysforhold også kl. 15:00.

20. april kl 15



Gårdsplass på dekke over 2. etasje

20. april kl 15



Gårdsplass på dekke over 1. etasje

For de litt større barna og ungdom vil lekeområder, møteplasser og aktiviteter fortsatt være ved de ulike torg og byrom knytta til Amfi-senteret ved Brugata, Torget, Det 4. hjørne og Valhallaparken. Lekeområdet i trekanten mellom Diagonalgata og Håreks gate ligger ca. 250 unna og er for både sommer- og vinterbruk. Det er sikret i bestemmelsene at tiltakshaver skal bidra økonomisk til oppgradering av lekeplassen mellom Diagonalen og Håreks gate på gnr./bnr. 40/965. Dette i tråd med øvrige planer i Narvik sentrum som har fått lignende krav til oppgradering av lekeplassen. Før igangsettingstillatelse skal det være inngått en avtale med Narvik kommune som redegjør for tiltakshavers forholdsmessige bidrag.

7.13 Sosial infrastruktur

Tiltaket vil i liten grad øke behovet for barnehageplasser og skoletilbud i sentrum av Narvik. En kan forvente en liten økning av unge etablerere som ønsker å bo urbant, og som gjerne får barn etter en tid. Barnefamilier med barn i skolealder søker ofte ut til boligområder med mere hage og fellesarealer, for så å vende tilbake til byen når barna er flyttet ut.

7.14 Universell tilgjengelighet

Det stilles krav om universell utforming for nye tiltak. Det skal være trinnfri adkomst til alle nye boenheter i Kongens gate 24. Fra parkeringskjeller vil det være trinnfri adkomst med heis til alle etasjer.

Lekeplassen i bakgården skal være universelt utformet.

7.15 ROS

7.15.1 Rammebetingelser

Mål for ROS-analysen

Ved utarbeidelse av planer for utbygging, er det i henhold til plan- og bygningsloven § 4-3, krav om å gjennomføre risiko- og sårbarhetsanalyse for planområdet. ROS-analysen skal kartlegge, analysere og vurdere risiko og sårbarhet i forbindelse med utarbeidelse av planforslaget, og avbøtende tiltak skal synliggjøres og følges opp i planarbeidet.

Planområdet

Planområdet ligger i Narvik sentrum i Narvik kommune, og er et typisk bykvartal langs hovedgata; Kongens gate, som også er riksveg E6.

Bebyggelsen består av sentrumsbebyggelse med forretning er på gateplan og leilighetsbebyggelse i 2. til 4. etasje.

I planområdet inngår eksisterende kvartalsbebyggelse, fortau og del av Dronningens gate mot øst, adkomster fra Bankbakken og Breibakken og tilstøtende arealer mellom bebyggelse og gatetun/fortau regulert i plan 2013010 E6 Kongens gate. Dagens formål med sentrumsbebyggelse med forretninger på gateplan og boliger over skal videreføres i tråd med kommuneplanens arealdel.

Risikosituasjon

Overordna vurderes at planområdet kan være utsatt for risiko. Planområdet ligger adskilt fra E6 med et areal for fortau, gatemøblering og parkering mellom riksvegen og bebyggelsen. Følgende risikoområder er vurdert spesielt, jf. momenter fra oppstartsmøte med kommunen:

- Støy: Planområdet er berørt av trafikkstøy E6, og ligger i gul og delvis rød støysone.
- Grunnforhold: Området ligger under marin grense. Det må foretas grunnundersøkelser før det kan gis byggetillatelse.

7.15.2 Prosess og metode

Metode

Analysen er gjennomført på grunnlag av sjekkliste for risikovurdering, med utgangspunkt i DSB: Veileder Samfunnssikkerhet i plan- og bygningsloven. Vurderingskriterier er basert på NS 5814 og veiledning fra DSB, og ved skjønnsvurdering for det aktuelle området. Sjekkliste for risikovurdering er utarbeidet på grunnlag av tilsvarende detaljreguleringsplaner, og analysen er sammenfatta i en risikomatrise, pkt. 4.

Kriterier

Risiko defineres som kombinasjonen av sannsynlighet for en uønsket hendelse og konsekvensen av denne. Mulige uønskede hendelser er kartlagt på grunnlag av veiledninger og generell vurdering. Alle mulige hendelser/ forhold som kan være relevant for planområdet er gjennomgått og sammenfattet i en risikomatrise, som gir utgangspunkt for vurdering og prioritering av tiltak. Sannsynlighet angir i hvilken grad en hendelse vil kunne inntreffe, og er vurdert før eller dersom det ikke iverksettes avbøtende tiltak. Konsekvens er vurdert som mulig utfall av en uønsket hendelse. Risiko utgjør kombinasjon av disse. Vurdering av årsak og sannsynlighet for en uønsket hendelse er knytta til planområdet som helhet.

Kriterier for vurdering av sannsynlighet for en uønsket hendelse:

1. Lite sannsynlig: Det er en teoretisk sjanse for hendelsen; skjer sjeldnere enn hvert 100. år; en hendelse har marginalt omfang.
2. Mindre sannsynlig: Kan skje (ikke usannsynlig; ca. hvert 10. år); en hendelse har lite omfang.
3. Sannsynlig: Kan skje av og til; periodisk hendelse (årlig); en hendelse har middels stort omfang.
4. Svært sannsynlig: Kan skje regelmessig; forholdet er kontinuerlig til stede; en hendelse har stort omfang.

konsekvens	Liv/ helse	Miljø	Materielle/ økonomiske verdier, forsyning, mm.
1. Ubetydelig	Ingen alvorlig skade	Ingen alvorlig skade	Systembrudd/ skade/ tap er uvesentlig
2. Mindre alvorlig	Få/små skader	Ikke varig skade	Systembrudd kan føre til skade dersom reservesystem ikke fins
3. Alvorlig	Behandlingskrevende skader	Midlertidig/ behandlingskrevende skade	System settes ut av drift over lengre tid; alvorlig skade på eiendom
4. Svært alvorlig	Personskade som medfører død eller varig mén; mange skadde	Langvarig miljøskade	System settes varig ut av drift; uopprettelig skade på eiendom

Matrise for risikovurdering:

Konsekvenser Sannsynlighet	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig	3. Alvorlig	4. Svært alvorlig
4. Meget sannsynlig				
3. Sannsynlig				
2. Mindre sannsynlig				

1. Lite sannsynlig				
--------------------	--	--	--	--

Kombinasjoner: Sum 2-4 = grønn. Sum 5 = gul. Sum 6-8 = rød.

- Hendelser i røde felt: Tiltak må iverksettes.
- Hendelser i gule felt: Tiltak må vurderes.
- Hendelser i grønne felt: Vurderes som akseptabel risiko

Tiltak som reduserer sannsynlighet vurderes først. Hvis dette ikke gir effekt eller er mulig, vurderes tiltak som begrenser konsekvensene.

7.15.3 Risikoanalyse

Risikomatrise

Matrisen nedenfor sammenfatter uønskede hendelser og vurdering av sannsynlighet, konsekvens og risiko, iht. kriterier gitt i pkt. ovenfor. Hendelser som anses å utgjøre risiko, eller krever bredere kommentar, er drøftet i påfølgende punkt med forslag til tiltak. Hendelser som er vurdert som ikke aktuelle eller med liten eller ubetydelig risiko, er kommentert med begrunnelse/ henvisning til kilde.

Tabell 1: Risikomatrise for planen

Uønsket hendelse/ forhold	Aktualitet	Sannsynlighet	Konsekvens	Risiko	Kommentar
NATURGITTE FORHOLD					
Er planområdet utsatt for, eller kan planen/ tiltaket medføre risiko for:					
1. Frost/tele/sprengkulde	Nei				
2. Snø-/isras	Ja	1	3		Område ligger utenfor aktsomhetsområde for snøskred; ikke aktuelt. Fare for takras; må sikres av hver huseier.
3. Skred	Nei				Ifølge NVE Atlas ligger tomte utenfor aktsomhetsområder for skred.
4. Store nedbørsmengder	Nei				Ingen elver/ bekker i området.
5. Urban flom/overvann	Ja	2	2		Sikkerhet mot store nedbørsmengder og overvann må ivaretas i detaljprosjekteringen.
6. Tidevannsflom, stormflo	Nei				
7. Havnivåstigning	Nei				
8. Radongass	Ja	1	3		Risiko for radon i området er vurdert som moderat til lav, jmf. nasjonalt temakart radon. Tiltak krever normal sikring iht. TEK.
9. Grunnforhold/kvikkleire	Ja	2	4		Planområdet ligger under marin grense med løsmasser over fjell. Grunnundersøkelser og stabilitetsvurderinger kreves gjennomført. Egen rapport vedlagt.
10. Sterk vind	Nei				
11. Skog- og lyngbrann	Nei				
12. Klimaendringer	Nei				Klimaendringer forventes å gi økning i ekstremvind og nedbørsmengder, men området anses ikke å være spesielt utsatt.

Uønsket hendelse/ forhold	Aktuali- tet	Sannsyn- lighet	Konse- kvens	Risiko	Kommentar
13. Annen naturrisiko	Nei				Ikke kjent.
SÅRBARE NATUROMRÅDER OG KULTURMIJLØER, MM					
Kan planen/ tiltaket medføre fare for skade på:					
14. Sårbar flora	Nei				Ingen registrerte forekomster.
15. Sårbar fauna/fisk	Nei				Ingen kjente forekomster, ref. MD, Naturbase.
16. Naturvernområder	Nei				Området er ikke berørt av naturvernområder, jmf. MD, Naturbase.
17. Vassdragsområder	Nei				
18. Automatisk fredete kulturminner	Nei				
19. Nyere tids kulturminner/-miljø	Ja	4	1		Planen åpner for riving av ett bygg som er omfattet av Riksantikvarens NB!-register. Øvrig bygningsmiljø videreføres som hensynssone.
20. Viktige landbruksområder (både jord-/ skogressurser og kulturlandskap)	Nei				
21. Parker og friluftsområder	Nei				Grøntområde i bakgård videreføres.
22. Andre sårbare områder	Nei				Ikke kjent
TEKNISK OG SOSIAL INFRASTRUKTUR					
Kan planen/ tiltaket få konsekvenser for strategiske områder og funksjoner:					
23. Vei, bru, knutepunkt	Nei				

Uønsket hendelse/ forhold	Aktuali- tet	Sannsyn- lighet	Konse- kvens	Risiko	Kommentar
24. Gang- og sykkelvei	Nei				
25. Havn, kai, farleder	Nei				
26. Sykehus/-hjem, andre institusjoner	Nei				
27. Brann, politi, sivilforsvar	Nei				Trafikkarealer dimensjoneres for utrykningskjøretøy.
28. Kraft-/ teleforsyning	Nei				
29. Vann- og avløpstrasé	Nei				
30. Overvannshåndtering	Nei				
31. Forsvarsområder	Nei				
32. Tilfluktsrom	Nei				Planen omfatter ikke tilfluktsrom.
33. Område for idrett/ lek	Nei				
VIRKSOMHET					
<i>Berøres planområdet av, eller medfører planen/ tiltaket risiko for:</i>					
34. Kilder/ tiltak i området som kan medføre fare for akutt forurensning	Ja	2	2		Uhell med maskiner i anleggsperioden som medfører oljelekkasje.
35. Kilder/ tiltak i området som kan medføre fare for permanent forurensning	Nei				Ingen kjente forekomster.
36. Støy i planområdet	Ja	4	2		Planområdet er utsatt for støy. Utredet i egen rapport.
37. Økt støybelastning	Nei				Nybygg i Kongens gate dimensjoneres med støyreducerende tiltak i hht. T-1442-2021
38. Høyspentlinje (elektromagnetisk stråling)	Nei				
39. Avfallsbehandling	Nei				Dagens løsning videreføres. Mulighet for dypoppsamling vurderes ved nybygging. Noe økt volum ved planlagt boligutbygging.

Uønsket hendelse/ forhold	Aktualitet	Sannsynlighet	Konsekvens	Risiko	Kommentar
40. Ulykke med transport til/ fra eller ved planområdet	Nei				
41. Ulykke i på-/ avkjørsler	Ja	2	3		Ny avkjøring fra Brattbakken etableres på nivå med Kongens gate.
42. Ulykke med gående/ syklende i planområdet	Nei				
43. Er tiltaket i seg selv sabotasje-/ terrormål	Nei				
44. Allmenn ferdsel	Nei				
45. Annen virksomhetsrisiko	Ja	3	2		Riving av eksisterende bygg.

Oppsummering risikovurdering

Tabellen under viser oppsummering av aktuelle risikoforhold og vurdering av disse. Hendelser som er vurdert som sannsynlige til svært sannsynlige, og/eller har mindre alvorlige til svært alvorlige konsekvenser (gul og rød), krever tiltak.

Tabell 2: Risikodiagram, i forhold til hendelser

Konsekvenser Sannsynlighet	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig	3. Alvorlig	4. Svært alvorlig
4. Svært sannsynlig	19	36		
3. Sannsynlig	2, 8	45		
2. Mindre sannsynlig		5, 34,	41	9
1. Lite sannsynlig				

Redegjørelse for aktuelle risikoområder

Hendelser i gule felt hvor tiltak må vurderes:

19. Nyere tids kulturminner

Eksisterende etterkrigsbygning i Kongens gate 24 tas ut av hensynssone for kulturmiljø, og planlegges erstattet med nybygg.

Gesimshøyde mot Kongens gate videreføres, justert for fallende terreng langs Kongens gate, mellom gesimshøyde for nr. 26 og nr. 22. flatt tak tar opp takformen i nærmeste nabobebyggelse som også er fra samme tidsperiode. Materialbruk videreføres med innfarga betongelement/pusset fasade. Vindusinndeling og -format samt balkongrekke tar opp i seg element fra etterkrigsarkitekturen generelt og Kongens gate 22 spesielt.

41. Ulykke i på-/ avkjørsler

Ny avkjørsel nederst i Bankbakken kommer tett på fortau langs sørsida av Bankbakken.

Forslag til tiltak: Avbøtende tiltak som for eksempel rødt lys over porten og speil ved porten skal vurderes. Veggliv med garasjeporten trekkes inn fra fortau for å gi bedre siktforhold. Det kan lages buldrefelt i halve bredden inn mot nybygg i Kongens gate 24 for å lede sykler ut fra veggen. Biler som kommer ut fra garasjen vil da ha tilstrekkelig stoppsikt for kryssende sykler som kommer ned bakken. Avbøtende tiltak prosjekteres med kommunen som høringspart før søknad om rammetillatelse.

45. Annen virksomhetsrisiko

Det skal utarbeides plan for rigg- og sikringstiltak i anleggsperioden.

Hendelser i røde felt hvor tiltak må iverksettes:

9. Grunnforhold

Utredning og tiltak i Rapport: RIG Kongens gate 24 - Narvik Innledende geoteknisk vurdering

36. Støy i planområdet

Utredning og tiltak i Rapport: AKU01 K24 Reguleringsplan Støyvurdering.

7.16 Teknisk infrastruktur

Vann og avløp knyttes til kommunale anlegg og nye tiltak planlegges i henhold til Narvik kommunes Hovedplan for vann 2020-2030 og Hovedplan for avløp 2020-2030.

Elforsyning via Noranett. Området er utbygd med fiber og breibåndstilgang.

7.17 Avveining av virkninger

Planforslaget viderefører og styrker sentrumsformålene med bolig og forretning i tilknytning til sentrum av Narvik, og tiltaket kan bidra til styrking av sentrum som levende bydel gjennom økt bosetting og næringsaktivitet, samtidig som kulturhistoriske verdier sikres og videreføres. Nytt næringsareal i 1. etasje med mulighet til næringsareal også i 2. etasje bidrar positivt til områdets videre utvikling og vitalisering, og det er stor etterspørsel for sentrumsnære nye boliger.

Planen med illustrasjonsprosjektet for blokkbebyggelse i Kongens gate 24 er et resultat av samhandling mellom kulturmyndighet og tiltakshaver, og den tiltenkte bygningen kan bli et foregangsprosjekt som viser hvordan nye bygg kan realiseres i et sentrumsområde som er del av et nasjonalt viktig bymiljø med helhetlige bystrukturer som reflekterer historiske utviklingstrekk. Planen tilrettelegger for en høyere bygning enn eksisterende bygg, men tiltaket underordner seg de bærende kulturhistoriske elementene.

Prosjektet sikrer gode boforhold som hensyntar utfordringer med støy fra E6 og viser potensiale for gode uteoppholdsplasser i bakgård og felles takterrasse.

Barn og unges interesser blir ivaretatt med lekeplass ved inngangen i Kongens gate 24, og med tilstrekkelig nærhet til flere lekearealer, parker og torg. Med planlagt omlegging av E6 i tunnel bak Narvik sentrum vil parkeringsområdet mellom dagens bebyggelse og E6 kunne gjøres om til gatetun og bokvalitetene vil bli ytterligere forbedret. Forretningslokaler vil mest sannsynlig bli mere attraktive etter dette, og det kan være aktuelt å legge til rette for kafeer og uteservering i området.

8 Innspill og merknader i planprosessen

8.1 Innspill til varsel om oppstart av planarbeidet

Det er kommet 5 innspill til oppstartsvarselet. Gjennomgang av innkomne innspill med forslagsstillers kommentarer:

Dato/fra	Innspill oppsummert	Forslagsstillers kommentarer
06.05.2021/ Statens vegvesen	Regulert byggegrense må fremkomme i plankartet og/eller i bestemmelsene. Gjør oppmerksom på at parkeringsplasser skal ligge utenfor byggegrensen.	Tas til etterretning
	Det kan være aktuelt å stille rekkefølgekrav som sikrer at tiltak for trafiksikkerheten og fremkommeligheten ivaretas før områder tas i bruk.	Tas til orientering Innspiller er vurdert som ikke aktuelt for planarbeidet
	Det bør gjennomføres en støyberegning/vurdering av vegtrafikk for planlagte tiltak. Viser til veileder T-1442 om behandling av støy i arealplanlegging.	Tas til følge Det er gjennomført en egen støyrapport i forbindelse med planarbeidet: AKU01 K24 Reguleringsplan Støyvurdering
	Frisiktlinjer i kryss og avkjøringer bør fremkomme på plankartet.	Tas til følge Frisiktlinjer og avkjøring til parkeringskjeller fremkommer i plankartet.
	Det bør redegjøres for uteoppholdsareal, både felles og privat.	Tas til orientering Det er redegjort for uteoppholdsareal i kap. 6.4.
23.04.2021/NVE	Viser til verktøy og veiledninger innen NVEs fagområder.	Tas til etterretning Geoteknisk rapport: RIG Kongens gate 24 - Narvik Innledende geoteknisk vurdering
25.05.2021/Statsforvalteren i Nordland	Ber om støyfaglig utredning i hht Veileder T-1441/2016 og at det stilles karv til konkrete krav til støy for nye boliger.	Tas til orientering. Det er gjennomført en støyfaglig utredning se vedlegg AKU01 K24 Reguleringsplan Støyvurdering
	Barn og unges oppvekstsvilkår må ivaretas i planleggingen. Det legges særlig vekt på at arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. I nærmiljøet skal	Tas til etterretning

	det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø	
	De gunstigst beliggende deler av området må reserveres til felles uteoppholds- og lekearealer.	Tas til etterretning
Nordland Fylkeskommune	Viser til gjeldende Fylkesplan for Nordland, kapittel 8 Arealpolitikk i Nordland med klare mål for arealpolitikken. De ber om at det tas hensyn til disse i planarbeidet og viser spesielt til kap. 8.2 By- og tettstedsutvikling, 8.3 Naturressurser, kulturminner og landskap og 8.6 klima og klimatilpasning.	Tas til orientering Omtales i de aktuelle kapitler i planbeskrivelsen.
	Påpeker at gjenbruk ut fra et kulturminnehensyn er svært viktig, og at gjenbruk og ombygging av eksisterende bebyggelse er et mere klimavennlig tiltak framfor å rive og bygge nytt. Området er en del av Riksantikvarens NB!-register og framholder viktigheten av tilpasning til den resterende bygningsmassen i kvartalet, og se NB!-området som en helhet.	Tas til orientering Omtales i de aktuelle kapitler i planbeskrivelsen.
	Stiller spørsmål ved at det står i planinitiativet at det skal tilrettelegges for videre utvikling av eiendommene ved senere tidspunkt spesielt med hensyn til høyde, og hva dette vil innebære i form av fasadeendringer. Ønsker at dette blir avklart i dialog med fylkeskommunen i den videre planprosessen.	Tas til orientering. Det er avklart at dagens høyder for bygg på eiendommene 40/279-285 videreføres, og settes av med hensynssone kulturmiljø.
	Barn og unge må ivaretas i planleggingen. Sikker skolevei, samt god tilgang til lekearealer og andre uteområder er viktige hensyn. Planleggingen bør vektlegge sikring av områder der barn og unges ferdsel og tilstedeværelse kan utgjøre en særlig risiko for liv og helse.	Tas til etterretning. Omtales i de aktuelle kapitler i planbeskrivelsen.

	Anbefaler at det gjennomføres en helsekonsekvensutredning.	Tas til orientering. Det er utarbeidet egen støyrapport. Denne viser hvordan det kan oppnås tilfredsstillende lydkvalitet på utsatte uteoppholdsarealer og for fasadetiltak og innendørs lydnivå i hht. gjeldende forskrifter og regler.
	Fylkeskommunen ber om at bygninger og tiltak oppføres med tanke på fremtidige klimaendringer, reduksjon av energibehov og utslipp av klimagasser. Alternative energikilder bør alltid vurderes.	Tas til etterretning. Omtales i aktuelle kapitler i planbeskrivelsen.
	Ny bebyggelse og rom mellom bebyggelsen må vise hensyn til de estetiske forhold, jfr. plan- og bygningsloven § 1-1. I sentrumsområder bør det legges særlig vekt på utforming av tilgjengelige og attraktive byrom	Tas til etterretning. Omtales i de aktuelle kapitler i planbeskrivelsen.
	Planprosessen skal legge opp til medvirkning i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningsloven. Det vil si at berørte parter i området må trekkes aktivt inn i prosessen.	Planarbeidet følger kravene til medvirkning og varsling i hht. PBL.

8.2 Kommentarer til 1. gangs offentlig ettersyn

Det er kommet 7 merknader under offentlig innsyn 11.– 22.04 2022. Nedfor følger det et sammendrag av mottatte merknader med forslagsstillers kommentarer:

Dato/fra	Innspill oppsummert	Forslagsstillers kommentarer
18.03.2022/ Sametinget	Sametinget har ingen spesielle kulturminnefaglige merknader til planforslaget. Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget omgående.	Tas til etterretning. Kulturminner og aktsomhetsansvaret er tatt med i planbestemmelsene §2.3
23.03.2022/ Statens Vegvesen	Tiltaket gir små endringer for E6 – Kongens gate – i forhold til eksisterende situasjon. Det forventes at både rivning av eksisterende bygg og bygging av ny bygning kan gjennomføres uten at E6 blir direkte berørt. Det skal legges gode planer for byggeperioden for hvordan	Tas til følge. Det er sikret i planbestemmelsene at det skal legges en plan for rigg- og sikringstiltak før igangsettingstillatelse.

	gående og syklende skal kunne passere byggeplassen.	
19.04.2022/ Statsforvalteren i Nordland	Fasaden mot Kongens gate havner i rød støysone og er lite egnet for boliger, og det forutsettes at ingen leiligheter er løst ensidig mot rød støysone. Støyforhold på felles uteoppholdsarealer skal ivaretas. Kommunen skal vurdere løsningene.	Tas til orientering. Det er gjennomført tekniske endringer av prosjektet etter varsel om innsigelse fra Riksantikvaren. Det er utarbeidet en ny støyvurdering med tilhørende bestemmelser som må vurderes under ny høringsrunde.
21.04.2022/ Narvik Vann	Planen mangelfull når det gjelder hvordan overvann skal håndteres. Det bør fremkommer hvilke mengder overvann som tiltaket initierer og hvilke tiltak som er planlagt for å redusere mengden overvann til kommunalt nett. Nytt bokstavpunkt til Rekkefølgebestemmelser pkt. 6.2 <i>Før igangsettingstillatelse: Ved søknad om igangsettingstillatelse skal detaljplaner for vann og avløp (spill- og overvann) være godkjent.</i>	Tas til følge. Det er tatt med beskrivelse av hvordan tiltaket skal følge opp overvann i kap. 6.12. Ønsket planbestemmelse er tilført § 6.2.
29.04.2022/ Narvik kommunev./ Veg og Park	1. Presiserer at formålet o_SPA i planen er en del av det offentlige vegarealet og parkeringsreguleringen på stedet er gjenstand for kontinuerlige vurderinger for det som gjelder trafiksikkerhet, fremkommelighet og drift. Det kan derfor ikke garanteres at dagens parkeringsregulering vil vedvare og arealet bør derfor gis formålet o_SKV. 2. Ang. avkjøring til garasje påpekes det at det ikke kan aksepteres løsninger for å oppnå sikt i avkjørselen som ikke er normert. Sikttrikant ønskes påtegnet plankart. 3. Narvik kommune har ingen vedtatt norm for veg/gateanlegg og støtter seg til Statens vegvesen sine normaler, i bestemmelsenes punkt 3.2.1 endres bokstav b) til «Alle offentlige samferdselsanlegg skal utføres etter tekniske planer godkjent av offentlig vegmyndighet». 4. I bestemmelsenes punkt 3.2.4 om o_SGT angis det «... og skal benyttes til møbleringsareal.» Punktet endres til «... og kan benyttes til møbleringsareal»	1. Tas til følge. Plankartet oppdateres i henhold til merknad. 2. Tas til orientering. Det stilles krav om avbøtende tiltak for å ivareta siktforhold og trafiksikkerhet. Det er lagt til grunn at løsning for avkjørsel detaljeres før søknad om rammetillatelse sammen med kommunen som høringspart. Sikttrikant ligger utenfor planområde, men illustrasjon med sikttrikant er lagt til i planbeskrivelsen, punkt 6.7. 3. Tas til følge. Planbestemmelsene er oppdatert i henhold til merknad. 4. Tas til følge Planbestemmelsene er oppdatert i henhold til merknad.

Styret i Borettslaget Kongens Gate 22	1. Forutsetter at støy vil bli ivaretatt ut fra gitte bestemmelser. 2. Forutsetter at fasaden på Kongens Gate 22 vil bli vasket etter rivning, og etter ferdigstilling av Kongens Gate 24. 3. Eventuelle skader på Kongens Gate 22 skal utbedres fortløpende.	1. Tas til etterretning. Støy i anleggsperioden følges opp i henhold til gjeldende bestemmelser. 2. Tas til etterretning 3. Tas til etterretning
16.05.2022 NVE	1. Sikkerhet mot kvikkleireskred NVE vurderer at kravet til sikkerhet i dette tilfellet er innfridd 2. Overvann NVE kan ikke se at temaet overvann er vurdert i plandokumentene. Bør vurderes og eventuelt tas med som eget punkt i § 6 Rekkefølgebestemmelser.	1. Tas til orientering 2. Tar til orientering Vurdering av overvann er tatt med i planbeskrivelsen kap 6.12. Rekkefølgebestemmelse er tatt med i §6.
27.05.2022 / Nordland Fylkeskommune	<u>1. Kulturminnefaglig</u> Administrasjonen på kulturminnefaglig bakgrunn, tilrådet å fremme innsigelse til planforslaget, jf. plan og bygningsloven §5-4. Fylkesråd for plan og næring har vurdert den faglige tilrådingen og ikke tatt denne til følge. Fylkeskommunen har derfor i brev av 26.05.2022 underrettet Riksantikvaren om dette, jf. «Forskrift om fastsetting av myndighet mv. etter kulturminneloven», § 7 punkt (3). Det presiseres derfor at fylkeskommunen i denne saken ikke uttaler seg som kulturmiljømyndighet. <u>2. Regionale og nasjonale interesser</u> Tiltaket synes å gå ut over Narviks nasjonalt viktige bymiljø da tiltaket synes å bryte med bymiljøet i det aktuelle området. Dette er basert på Narvik kommune sine egne planbestemmelser i kommuneplanens arealdel, samt de regionale arealpolitiske retningslinjene for Nordland, jf. Fylkesplan for Nordland kap.8. 8.2. By- og tettstedsutvikling <i>d) By- og stedsutvikling skal ivareta og bygge videre på viktige kulturhistoriske kvaliteter, stedets karakter og identitet.</i> 8.3 Naturressurser, kulturminner og landskap <i>f) Kulturminner- og miljø av stor lokal, regional eller nasjonal verdi skal sikres gjennom den kommunale planleggingen som en ressurs og grunnlag for kunnskapsutvikling,</i>	1. Tas til orientering Det er gjennomført en aktiv dialog med Riksantikvaren, Fylkeskommunen og Narvik kommune for å lande på revidert planforslag. Det er Riksantikvaren som vil uttale seg om det kulturminnefaglige ved ny høring av planforslaget. 2. Tas til orientering Det er gjennomført endringer av planforslaget slik at det i større grad ivaretar de nevnte retningslinjene.

	<i>næringsutvikling, opplevelse av historisk kontinuitet, stedsidentitet og aktiv bruk.</i> Nordland fylkeskommune anbefaler kommunen å vurdere hvor godt tilpasset den nye bebyggelsen vil bli til bymiljøet i området. <u>3. Barn og unges interesser</u> Siden planområdet ønskes tilrettelagt for boliger er det viktig at også barn og unges interesser ivaretas i planleggingen. Slik som gjennom god tilgang til lekearealer og andre oppholdsarealer. Nordland fylkeskommune ber også kommunen om å vurdere hvorvidt hensyn til barn og unge er tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget. Fylkeskommunen viser til statsforvalterens høringsinnspill, og stiller seg bak deres merknader angående støy. Dette vil også spille inn på ivaretagelse av barn og unges interesser.	3. Tas til orientering Forslagets avklaring mot barn og unges interesser er omtalt i kap. 8.12
--	---	--

9 Reguleringsplanens dokumenter

Planforslaget består av flere dokumenter. En oversikt over alle dokumenter vises i tabellen under.

Dokumentnummer	Tittel	19.01.2026
PLP-001	Planbeskrivelse revidert- Detaljregulering for Kongens gate 24 m tilh. kvartal	13.02.2026
PLP-002	PLP-002 Planbestemmelser revidert - Detaljregulering for Kongens gate 24 m tilh. kvartal	13.02.2026
PLP-003	Plankart vertikalnivå 2	09.10.2025
PLP-004	Plankart vertikalnivå 1	19.01.2026
PLP-005	Alle merknader til varsel om oppstart	Mars- mai 2021
PLP-006	Innsigelser, innspill og merknader til planforslag- 1. gangs offentlig ettersyn	Mars- mai 2022
SYN-001	Synlighetsvurdering- Detaljregulering for Kongens gate 24 m tilh. kvartal	10.10.2024
AKU-01	Støyvurdering m. vedlegg	07.01.2026
RIG-01	Innledende geoteknisk vurdering	15.09.2025
VA-01	VAO- notat med vedlegg	16.01.2026
	Illustrasjonsprosjekt- tegninger:	
A82-001	Solstudie Høstjevndøgn kl. 15	03.10.2025
A82-004	Solstudie Høstjevndøgn kl. 14	03.10.2025
A82-006	Solstudie Høstjevndøgn kl. 17	03.10.2025
A10-001	Situasjonplan	19.08.2025
A10-002	Utomhusplanplan	19.08.2025
A21-001	Kjeller	03.10.2025
A21-002	1. etasje	03.10.2025
A21-003	2. etasje	03.10.2025
A21-003-2	2. etasje Alternativ løsning	13.01.2026
A21-004	3. etasje	03.10.2025
A21-005	4. etasje	03.10.2025
A21-006	5. etasje	03.10.2025
A21-007	Loft	03.10.2025
A30-001	Snitt 1-1	03.10.2025
A30-003	Snitt 3-3	03.10.2025
A40-001	Fasade Nord	03.10.2025
A40-002	Fasade Øst	03.10.2025
A40-003	Fasade Sør	03.10.2025
A40-004	Fasade Vest	03.10.2025
A81-001	Balkongskjema	19.08.2025