

Saksframlegg

Arkivsak: 25/4766 - 6

Saksbehandler Nora Sønstlien

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
006/26	Hovedutvalg for plan og utvikling	05.02.2026
021/26	Narvik kommunestyre	05.02.2026

Politisk prinsippavklaring - Detaljregulering for Frydenlundgata gbnr. 39/456, 457, 458 og 459

Jeg viser til sakens utredning og vil foreslå følgende:

Innstilling:

Narvik kommunestyre er positive til at det settes i gang detaljregulering for Frydenlundgata gbnr. 39/456, 457, 458 og 459, men ikke på de premissene planinitiativet legger til rette for.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-8, vedtar kommunestyret at planinitiativet kan videreføres med krav om at byggehøyden i utgangspunktet senkes til maks 6 etasjer for å ivareta KPA og eksisterende bystruktur. Planen må også forholde seg til gjeldende krav til MUA, lekeplass og parkering.

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

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

Lars Norman Andersen
konstituert kommunedirektør

Vedtak som innstilling fra Hovedutvalg for plan og utvikling, 05.02.2026 - 006/26

Narvik kommunestyre er positive til at det settes i gang detaljregulering for Frydenlundgata gbnr. 39/456, 457, 458 og 459, men ikke på de premissene planinitiativet legger til rette for.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-8, vedtar kommunestyret at planinitiativet kan videreføres med krav om at byggehøyden i utgangspunktet senkes til maks 6 etasjer for å ivareta KPA og eksisterende bystruktur. Planen må også forholde seg til gjeldende krav til MUA, lekeplass og parkering.

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

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

Narvik kommunestyre 05.02.2026

Behandling:

Votering nr 1 - Votering over forslag

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

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

Mot: 0 stemmer (0%)

KST - 021/26 Vedtak:

Narvik kommunestyre er positive til at det settes i gang detaljregulering for Frydenlundgata gbnr. 39/456, 457, 458 og 459, men ikke på de premissene planinitiativet legger til rette for.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-8, vedtar kommunestyret at planinitiativet kan videreføres med krav om at byggehøyden i utgangspunktet senkes til maks 6 etasjer for å ivareta KPA og eksisterende bystruktur. Planen må også forholde seg til gjeldende krav til MUA, lekeplass og parkering.

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

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

Hovedutvalg for plan og utvikling 05.02.2026

Behandling:

Votering nr 1 - Votering over forslag

Forslag: **Opprinnelig forslag**

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

Mot: 0 stemmer (0%)

PLAN - 006/26 Vedtak:

Narvik kommunestyre er positive til at det settes i gang detaljregulering for Frydenlundgata gbnr. 39/456, 457, 458 og 459, men ikke på de premissene planinitiativet legger til rette for.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-8, vedtar kommunestyret at planinitiativet kan videreføres med krav om at byggehøyden i utgangspunktet senkes til maks 6 etasjer for å ivareta KPA og eksisterende bystruktur. Planen må også forholde seg til gjeldende krav til MUA, lekeplass og parkering.

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

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

Saksutredning:

Innledning

HOLON Arkitektur har på vegne av tiltakshaver BoMer sendt inn et planinitiativ for Detaljregulering for Frydenlundgata på gnr/bnr 39/456, 457, 458 og 459 med formål om å legge til rette for etablering av ny sentrumsnær bebyggelse. Bebyggelsen skal reguleres til kombinasjonsformål, herunder bolig og tjenesteyting.

Det ble gjennomført oppstartsmøte i saken den 28.01.26, hvor planadministrasjonen konkluderte med at de ikke kunne anbefale oppstart av planarbeidet fordi planen ikke var i henhold til overordnet planverk. Ved uenigheter mellom forslagsstiller og planadministrasjonen, kan forslagsstiller kreve spørsmålet forelagt kommunestyret eller et politisk utvalg som kommunestyret har delegert oppgaven til jf. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan og bygningsloven §4.

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

Rettsgrunnlag

Plan- og bygningsloven

Forskrift om konsekvensutredning

Naturmangfoldloven

Faktadel

HOLON Arkitektur har på vegne av tiltakshaver BoMer sendt inn et planinitiativ for Detaljregulering for Frydenlundgata på gnr./bnr. 39/456, 457, 458 og 459 med formål om å legge til rette for etablering av ny sentrumsnær bebyggelse på deler av planområdet. Bebyggelsen skal reguleres til kombinasjonsformål, og det vil åpnes for boliger og omsorgsboliger.

Planområdet ligger i overgangen fra konsentrert boligbebyggelse til småhusbebyggelse i et villastrøk. Innenfor planområdet ligger det en lavblokk, en tremannsbolig og to rekkehus. Planen legger opp til at eksisterende bebyggelse rives. Ny bebyggelse planlegges foreløpig med 9 etasjer og 70 boenheter, hvorav 24 enheter skal være omsorgsboliger. Tiltakshaver har også vurdert at tomten om mulig kan tåle ytterligere etasjer. Dette vil utforskes videre i planprosessen. Det presiseres at endelig byggehøyde og volum vil bli nærmere avklart og fastsatt gjennom den videre planprosessen.

Planstatus

Det aktuelle området ligger på Frydenlund i Narvik, og er avsatt til sentrumsformål i kommuneplanens arealdel 2017-2028 (heretter KPA) for gamle Narvik kommune, vedtatt

02.02.2017. Planområdet ligger innenfor hensynssone H810_2, krav om felles planlegging. Det skal utarbeides en reguleringsplan for hvert kvartalsområde. I denne sonen er det satt en ramme på 4 etasjer, og der forholdene tilsier dette kan det ved regulering vurderes 1 eller 2 tilbaketrunkne etasjer i tillegg til angitt høyde.

Kvartalet inngår i eldre reguleringsplan N-2.15 Narvik Frydenlund - Området rundt brohodet, boligbebyggelse i 2 og 3 etasjer. Planen er ikke opphevet, men overstyres av KPA.

Det er vurdert at tiltaket kan ha vesentlige virkninger for miljø eller samfunn i henhold til forskriftens §§ 8 og 10, og utløser derfor krav til konsekvensutredning for temaet landskap. Det er ikke krav om planprogram eller melding jf. § 6.

Lovhjemmel og myndighet

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

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

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

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

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

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

Økonomi og inndekning

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

Naturmangfold

De miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 – 12 skal legges til grunn ved utøving av offentlig myndighet som kan påvirke naturmangfoldet. Planforslaget legger til rette for utbygging i et område som allerede er bebygd. Det er ikke registrert noen arter av nasjonal forvaltningsinteresse eller viktige naturtyper i planområdet i henhold til Miljødirektoratets database. Planforslaget vurderes derfor ikke å ha særlig negativ innvirkning på naturmangfoldet.

Samfunnsutvikling

Planforslaget vil kunne ha positive effekter på lokalsamfunnet. Etablering av ny boligblokk i Frydenlundgata vil legge til rette for en ønsket fortetting i sentrumsnære områder. Å tilby tilpassede, selveide boliger nær servicetilbud er et viktig trivselstiltak for eldre. Prosjektet bidrar til å møte befolkningens ulike behov for opphold, og bidrar positivt til kommunens mål om økt bolyst og blilyst.

Samfunnsøkonomisk effekt

Planen vil kunne ha positiv effekt på samfunnsøkonomien i kommunen. I utbyggingsfasen vil prosjektet generere lokal aktivitet og sysselsetting innen bygg- og anleggssektoren. På lengre sikt vil etablering av nye omsorgsboliger føre til at en større del av eksisterende boligmasse blir tilgjengelig for yngre mennesker og barnefamilier. Dette vil være positivt for kommunens arbeid med næringsutvikling og målet om befolkningsvekst. På sikt kan reduserte kostnader innen helse- og omsorgssektoren frigjøre midler til andre kommunale kjerneområder.

Medvirkning

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

Kommunedirektørens vurdering

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

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

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

Samtidig utfordrer planinitiativet med tanke på byggehøyde og tilpasning til omgivelsene. Planen legger opp til ny bebyggelse på 9 etasjer, et vesentlig avvik fra kommuneplanens arealdel (KPA), som i dette området tillater inntil 4 etasjer med vurdering av inntil 2 tilbaketrunkne etasjer. Omkringliggende bebyggelse består hovedsakelig av småhusbebyggelse og lavblokker, og den foreslåtte høyden vil medføre en markant endring av områdets karakter. Deler av eksisterende bebyggelse innenfor planområdet er foreslått revet, på grunnlag av at ny bebyggelse skal utnytte tomte bedre enn eksisterende bebyggelse.

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

I det videre planarbeidet må det også redegjøres særskilt for hvordan det nye bygget vil påvirke den nærmeste bebyggelsen sør for planområdet. Forholdet må beskrives i detalj, med særlig fokus på visuelle virkninger, solforhold og hvordan volumet vil oppleves fra deres side. Kommunedirektøren mener at det må stilles høye krav til estetikk og arkitektonisk utforming i prosjektet for å sikre at bygget tilfører området merverdi. Det må utarbeides presise planbestemmelser som sikrer at disse kvalitetene ivaretas i den videre byggesaksbehandlingen.

Det opplyses i planinitiativet at tilhørende parkering må etableres. Kommunedirektøren forventer at krav til parkering for boliger i henhold til KPA oppfylles i planen. Omsorgsbolig er ikke et eget arealformål, og derfor må parkeringskrav for boligformål legges til grunn. Det er i tillegg generelt press på parkeringsdekningen i kommunen, og betydelige avvik fra parkeringskravet kan derfor ikke tillates. Parkering må løses på egen tomt. Kommunedirektøren vil presisere at det ikke er ønskelig å ha parkeringsplasser i 1. etasje for å unngå lukkede fasader mot tiliggende gater, noe som heller ikke er tillatt innenfor sentrumsformål i KPA. Parkering bør derfor legges under bakken. Bolig er heller ikke tillatt i 1. etasje i sentrumsformål i henhold til gjeldende KPA.

Forslagsstiller har i planinitiativet vurdert at tiltaket ikke utløser krav om konsekvensutredning. Kommunedirektøren deler imidlertid ikke denne vurderingen, og mener at tiltaket vil kunne medføre vesentlige virkninger for miljø og samfunn hvis det bygges høyere enn 6 etasjer. Kommunedirektøren vurderer at dersom det tillates å bygge høyere enn 6 etasjer er det nødvendig med en konsekvensutredning for temaet landskap, da tiltaket vil ha en betydelig påvirkning på omgivelsene og det eksisterende landskapsbildet.

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

Konklusjon

Kommunedirektøren er positiv til at tiltaket vil etablere sentrumsnære boliger og omsorgsboliger, da dette svarer godt på kommunens behov for trygge og tilrettelagte botilbud. Prosjektet har potensial til å bidra til god samfunnsutvikling i kommunen.

Samtidig er det kommunedirektørens oppfatning at planinitiativet må justeres for å sikre en forsvarlig stedsutvikling. Foreslått byggehøyde på 9 etasjer utgjør et betydelig avvik fra omkringliggende bebyggelse, og vil ha en vesentlig påvirkning på landskapsbildet. Kommunedirektøren anbefaler derfor at planarbeidet kan starte opp forutsatt at høyden på bebyggelsen holder seg innenfor rammene gitt i KPA, for å ivareta det eksisterende bybildet.

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

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

Innstilling

Narvik kommunestyre er positive til at det settes i gang detaljregulering for Frydenlundgata gbnr. 39/456, 457, 458 og 459, men ikke på de premissene planinitiativet legger til rette for.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-8, vedtar kommunestyret at planinitiativet kan videreføres med krav om at byggehøyden i utgangspunktet senkes til maks 6 etasjer for å ivareta KPA og eksisterende bystruktur. Planen må også forholde seg til gjeldende krav til MUA, lekeplass og parkering.

Om tomten kan tåle ytterligere etasjer kan vurderes videre i planprosessen. Dersom det skal legges til rette for mer enn 6 etasjer, utløser dette krav om konsekvensutredning for temaet

landskap. Det presiseres at endelig byggehøyde og volum vil bli nærmere avklart og fastsatt gjennom den videre planprosessen.

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

Alternativ innstilling

Narvik kommunestyre vedtar, jf. plan- og bygningsloven §12-8, at planinitiativet kan videreføres slik det foreligger forutsatt at gjeldende krav til MUA, lekeplass og parkering blir ivaretatt. Referat fra oppstartsmøtet skal sammen med dette vedtaket danne grunnlag for den videre planprosessen med konsekvensutredning for landskap.