



Narvik kommune

Til offentlig ettersyn og høring
11.03. 2022 - 22.04.2022

Planforslag: 12.07.2021

Revidert: 23.12.2021

Vedtatt dato:

Dato for siste endring:

Reguleringsplan for Kongens gate 24 med tilhørende kvartal



Planbeskrivelse

Detaljregulering PlanID 2021002

Kommunens saksnummer <xxxxxx>

Innholdsfortegnelse

Reguleringsplan for Kongens gate 24 med tilhørende kvartal	1
Planbeskrivelse Detaljregulering PlanID 2021002	1
1 Sammendrag	5
2 Bakgrunn	5
2.1 Formålet med planen	5
2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold	5
2.3 Tidligere vedtak i saken	5
2.4 Utbyggingsavtaler	5
2.5 Krav om konsekvensutredning	5
3 Planprosessen	6
3.1 Kunngjøring og varslings	6
4 Planstatus og rammebetingelser	6
4.1 Overordnede planer	6
4.2 Gjeldende reguleringsplaner	7
4.3 Tilgrensende planer	7
4.4 Temaplaner/føringer	7
4.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer	7
5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	8
5.1 Beliggenhet	8
5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	8
5.3 Landskap og bygningsmiljø	9
5.4 Kulturminner og kulturmiljø	10
5.4.1 Bildedokumentasjon	10
5.5 Naturverdier	17
5.6 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder	17
5.7 Trafikkforhold	18
5.8 Barns interesser	19
5.9 Sosial infrastruktur	19
5.10 Universell tilgjengelighet	19
5.11 Vann-, avløp- og overvannshåndtering	19
5.12 Energi	19
5.13 Grunnforhold	19
5.14 Støyforhold	19
5.15 Luftforurensing	20

5.16 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)	20
5.17 Næring	20
5.18 Analyser/ utredninger	21
6 Beskrivelse av planforslaget	21
6.1 Planlagt arealbruk	22
6.1.1 Reguleringsformål	22
6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål	23
6.2.1 Sentrumsformål BS1	23
6.2.2 Sentrumsformål BS2	23
6.2.3 Sentrumsformål BS3	23
6.2.4 Sentrumsformål BS4	23
6.2.5 Sentrumsformål BS5	23
6.2.6 Sentrumsformål BS6	23
6.2.7 Sentrumsformål BS7	23
6.2.8 Sentrumsformål BS8	23
6.2.9 Kjøreveg	23
6.2.10 Fortau	23
6.2.11 Gatetun	23
6.2.12 Gangveg/gangareal	23
6.2.13 Parkering	23
6.3 Bebyggelsens plassering og utforming	24
6.3.1 Bebyggelsens høyde	24
6.3.2 Grad av utnytting	24
6.3.3 Antall arbeidsplasser, antall m ² næringsarealer	24
6.3.4 Antall boliger, leilighetsfordeling	24
6.4 Boligmiljø/ uteoppholdsareal	24
6.5 Parkering	25
6.6 Tilknytning til infrastruktur	25
6.7 Trafikkløsning	25
6.8 Miljøoppfølging	25
6.9 Universell utforming	25
6.11 Kulturminner	26
6.12 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett	26
6.13 Plan for avfallshåndtering	27
7 Konsekvensutredning	28

8 Virkninger/konsekvenser av planforslaget	28
8.1 Overordnede planer	28
8.2 Landskap	28
8.3 Stedets karakter	28
8.4 Byform og estetikk	28
8.5 Sol- og skyggediagram	29
8.6 Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi	29
8.7 Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven	32
8.8 Forholdet til FNs Bærekraftsmål	32
8.9 Uteområder	32
8.10 Trafikkforhold	33
8.11 Støyvurderinger	33
8.12 Barns interesser	33
8.13 Sosial infrastruktur	34
8.14 Universell tilgjengelighet	34
8.15 ROS	34
8.15.1 Rammebetingelser	34
8.15.2 Prosess og metode	34
8.15.3 Risikoanalyse	36
8.16 Teknisk infrastruktur	40
8.17 Avveining av virkninger	40
9 Innkomne innspill til oppstart	41

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 1. etasje og parkering under bakken. 5. og 6. etasje skal være tilbaketrukket fra fasade mot Kongens gate, jf. Narvik kommunes strategi for flere boliger og mer effektiv arealutnyttelse i sentrum. 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 NB!-register for gjenreisningsbebyggelse etter BSR (Brente Steders Regulering). Eksisterende bygg på eiendommen Gnr/bnr. 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 forretningslokaler i 1. etasje for eiendommen gnr/bnr. 40/278, Kongens gate 24, og regulere øvrige eiendommer i kvartalet 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 et nybygg i 4 etasjer med tilbaketrukket 5. og 6. etasje. Høyde og utforming ses i en sammenheng med nabobebyggelsen i kvartalet, og sidefløy mot Bankbakken skal være lavere og tilpasses omkringliggende bygninger med 3-4 etasjer. Byggelinje mot øst skal hensynta naboens behov for adkomst til parkeringsplassen på baksiden av bygget.

2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

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

Norconsult 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* skal planen ivareta krav for hensynssone 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 varsling

Arbeidet med reguleringsplanen ble igangsatt høsten 2020. Første planinitiativ ble sendt 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». Kvartalet består av eksisterende bebodde bygninger, og i samråd med Narvik kommune, enhet for Areal- og samfunnsutvikling, ble det bestemt at eksisterende bygninger og infrastruktur som foruten gnr./bnr. 40/278 opprettholdes i planen.

Nytt planinitiativ ble sendt 05.03.2021, og oppstartsmøte med Narvik kommune ble avholdt 24.03.2021.

Naboene ble varslet om oppstart av planarbeid 21.4.2021. Ingen spørsmål, merknader eller kommentarer ble mottatt.

Planoppstart ble varslet i avisa Fremover 21.04.2021, samt på Norconsult og kommunens hjemmeside. For mottatte innspill se pkt. 9.

4 Planstatus og rammebetingelser

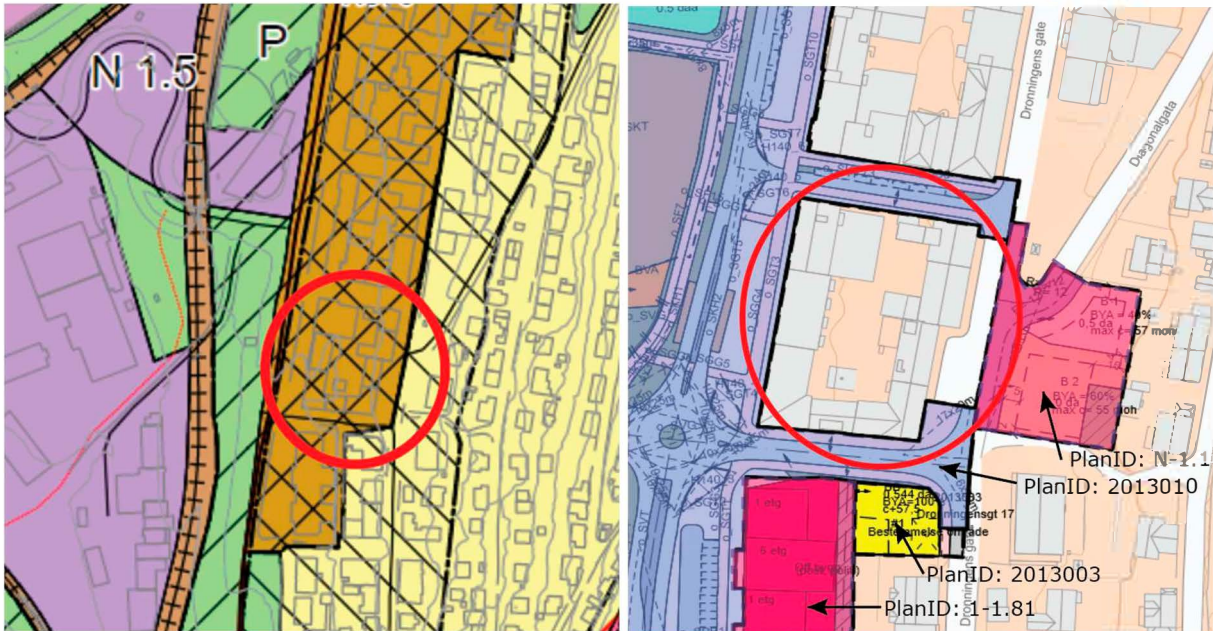
4.1 Overordnede planer

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.

4.3 Tilgrensende planer

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

5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold



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.

Herfra er det ca. 200 m nordover til biblioteket og ca. 250 meter til Torget. Mens i sør er det blant annet ca. 200 m til Sjømannskirken og Valhallaparken. Diagonalgata som leder helt opp Skistua og videre til Narvikfjellet, har sin start ved dette kvartalet i Dronningens gata.

Planområdet er på ca. 4200 m².

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

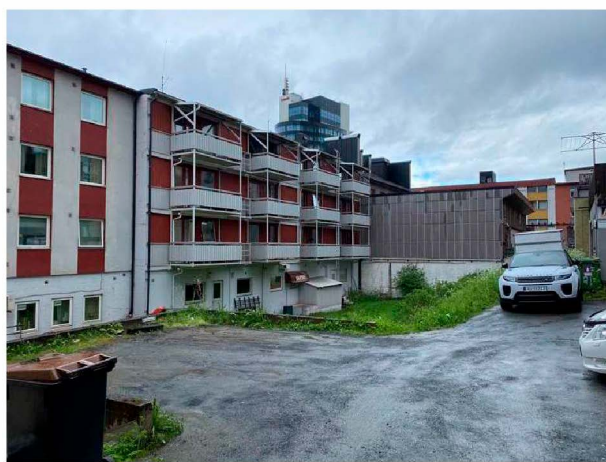
Bebyggelsen består av sentrumsbebyggelse med forretning på gateplan og leilighetsbebyggelse over. Høydene og takform varierer fra 4 etasjer med flatt tak for Kongens gate 20 og 22, 3 etasjer og saltak for Kongens gate 24, langs Dronningens gate og Breibakken, til sekundære bygg med en eller to etasjer 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; Bodils salong 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, Skjontinden, 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.

¹ Kilde: Temaplan for kulturminner 2017-2028

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.

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 bebyggt 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: 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

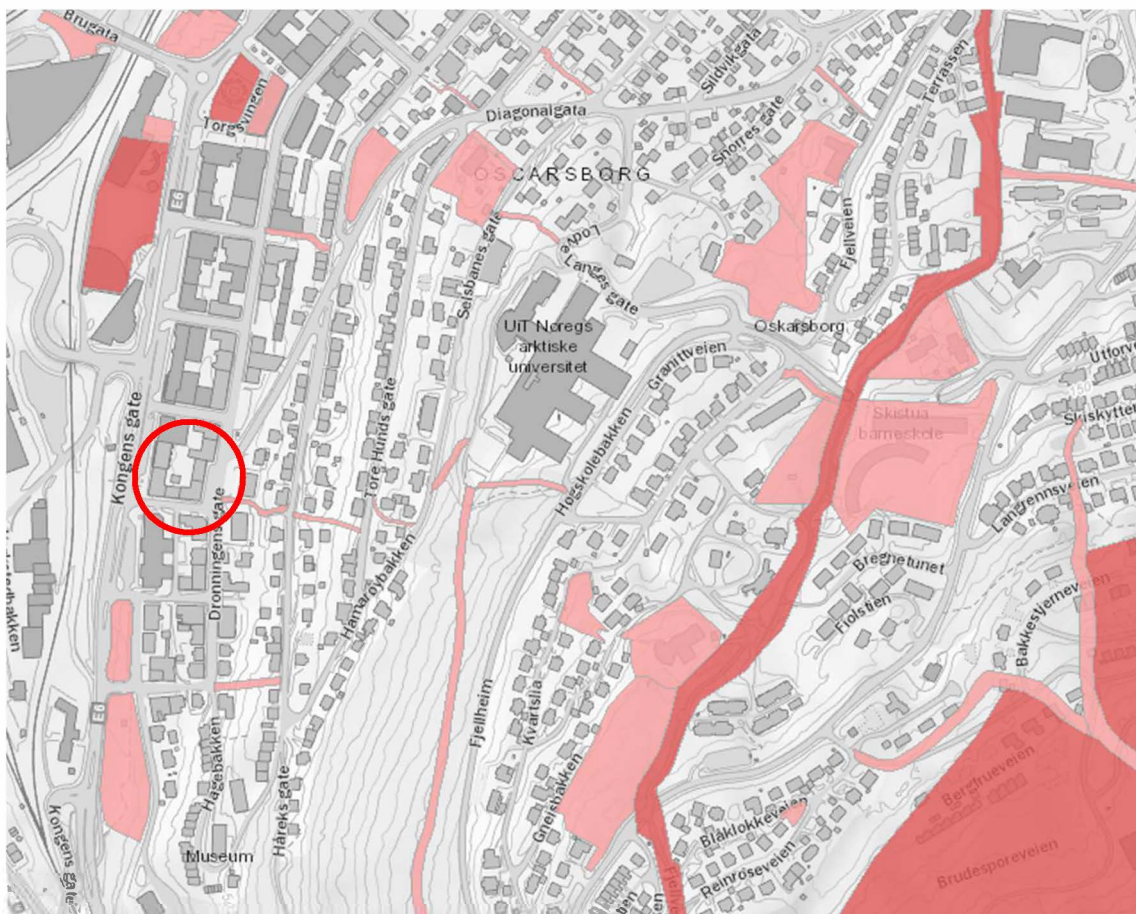
5.5 Naturverdier

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

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



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

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 motorsykelvelt og 4 ulykker med kollisjon ved avsvingning 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.

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 Hålogaland Kraft Nett. Det er ikke gitt konsesjon for fjernvarme i området.

5.13 Grunnforhold

Ifølge NVE Atlas ligger tomte 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 når gjennomfartstrafikken på E6 legges om.

5.15 Luftforurensing



Antall døgn og årsmiddel for PM₁₀ målt i Narvik

Nærheten til E6 gir en del utfordringer med luftkvalitet og støv. Omlegging av E6 hvor fjerntrafikken legges utenom sentrum, og som forventes å være etablert til ca. år 2027, 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 trafiksikkerheten for gående og syklende til og fra området. Dette gjelder også for støv 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

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

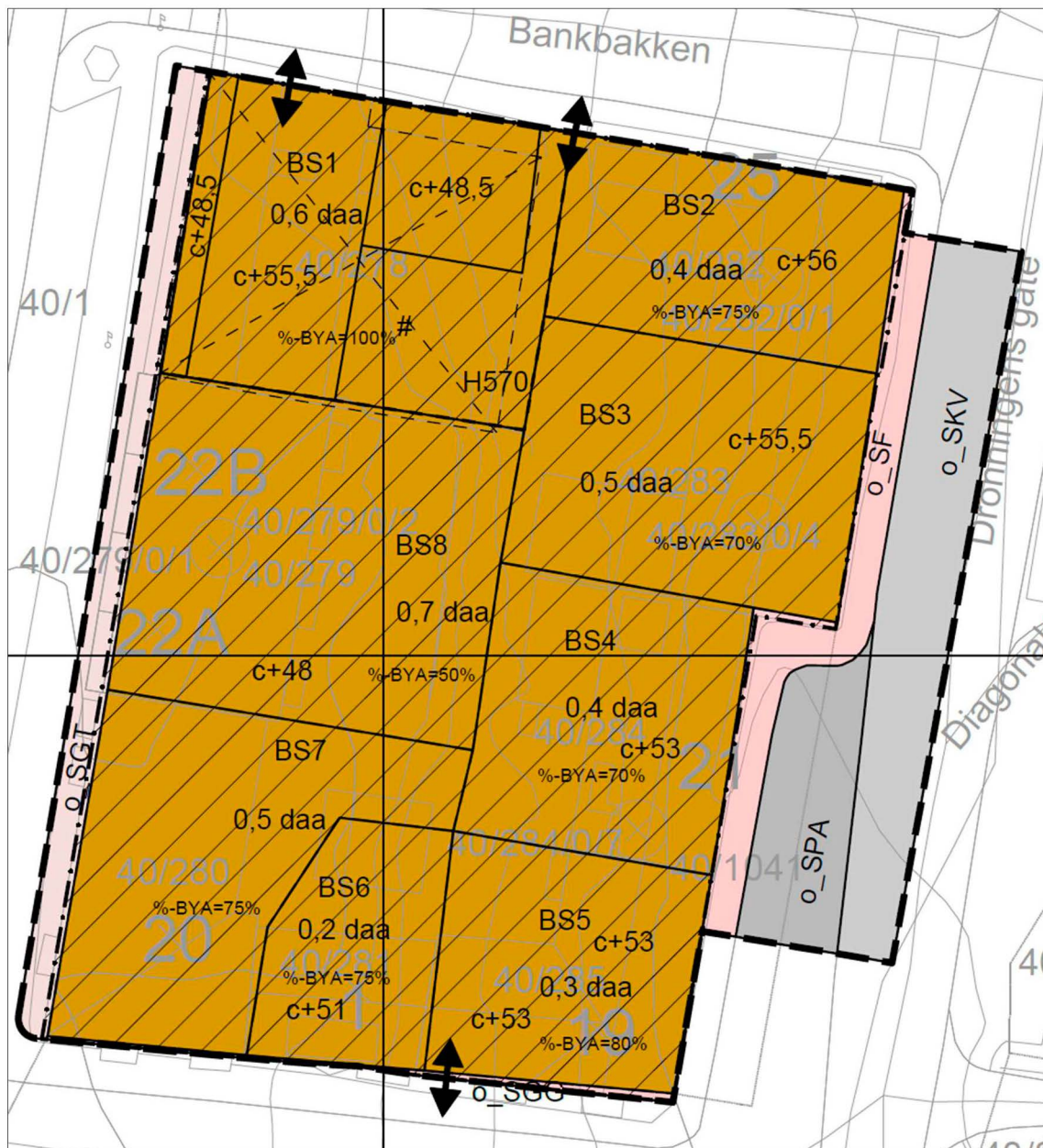
næringsaktivitet knyttet til service som helsetjenester, finans og håndverksbedrifter i tillegg til offentlige instanser.

5.18 Analyser/ utredninger

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

- Kongens gate 24 – Innledende geotekniske vurderinger – RIG01, 22.06.2021
- Kongens gate 24 – Støyvurdering – AKU01, 10.06.2021
- Kongens gate 24 – Tilstandsrapport 12.07.2021
- K24 Reguleringsplan – Illustrasjonsplan for utomhus, målestokk 1:250, 01.07.2021

6 Beskrivelse av planforslaget



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+48,5 Maks gesimshøyde tilbaketrukket 5. og 6. etasje: C+55,5	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%
§ 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		
SPA	0,15	Parkering		
§ 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 fire etasjer og flatt tak. Det tillates to tilbaketrunkne etasjer fra fasade mot Kongens gate. 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 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.

6.2.13 Parkering

Eksisterende offentlig parkering langs Dronningens gate videreføres.

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. 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. Hele fasaden mot Kongens gate, ca. 27% av plan 1, skal benyttes til næringsvirksomhet eller tilsvarende. Bakre del av etasjen ligger under bakken og mangler dagslys, og dermed egner arealet seg ikke til næringslokaler og benyttes til parkering. Tilhørende sidefløy langs Bankbakken gjøres i sin helhet om til boligformål. Det er ingen utleie av dagens næringsarealer i Kongens gate 24. Etter ombyggingen forventes en økning fra dagens ingen til 3 til 4 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. 15 leiligheter av ulik størrelse.

6.4 Boligmiljø/ uteoppholdsareal

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 for de aller minste barna. I tillegg etableres det felles takterrasse inn mot bakgården på nivå 4 som tilrettelegges både som felles uteoppholdsareal og som lekeplass. Planlagt lekeplass ved inngang for Kongens gate 24 skal 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 snarveger/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.

Private uteoppholdsarealer for eksisterende bebyggelse og for planlagt nybygg, er løst på balkonger og delvis på private takterrasser.

6.5 Parkering

For område BS1 i Kongens gate 24 tilrettelegges det for parkeringsarealer i tråd med Narvik kommunes parkeringsnorm med parkering for både bil og sykkel under bakken bak næringsarealer i 1. etasje. Området er avsatt med bestemmelsesområde i plankartet, og ligger i bakkant av forretningslokalene langs Kongens gate. For øvrig bebyggelse reguleres inn dagens løsning med gateparkering og parkering i bakgård. Det er mulighet for beboere i område å søke Narvik kommune om beboerkort. Disse gjelder for tidsrommet med avgiftparkering.

6.6 Tilknytning til infrastruktur

Det etableres en ny avkjørsel fra Bankbakken på nivå med 1. etasje i Kongens gate 24 for parkeringsdekke under bakken retning østover.

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

Planforslaget medfører en liten endring av dagens kjøremønster. Det åpnes for en ny adkomst fra Bankbakken på nivå med Kongens gate i vest, for å kunne utnytte bakre deler av 1. etasje i Kongens gate 24 til parkeringsarealer. Øvrige to adkomster til bakgården i kvartalet videreføres.

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.

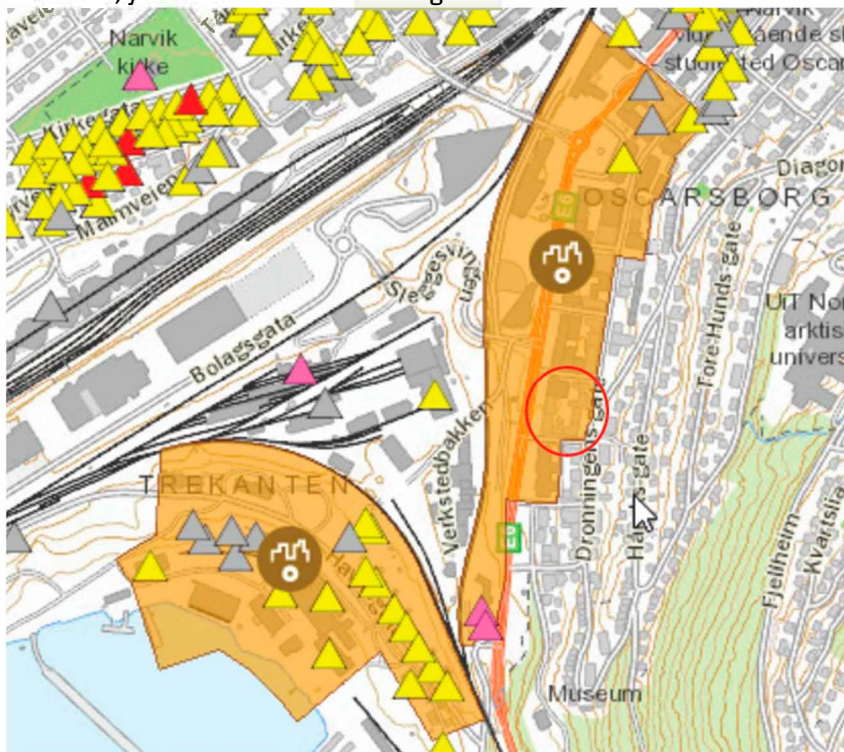
6.9 Universell utforming

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 nærlekeplass i bakgården, heis og UU for alle boenheter. Hovedadkomsten til planlagte boligene i Kongens gate 24 er løst fra gårdsplassen i bakgården, i tillegg til adkomst via parkeringskjeller.

6.11 Kulturminner

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



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 ett nytt boligbygg i totalt 6 etasjer med forretningslokaler i 1. etasje og med tilbaketrunket 5. og 6. etasje for denne eiendommen i Kongens gate 24, jf. KPA for 2017-2028, pkt. 13.5. 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 48,5 m.o.h. da gata stiger mot nord. Gesimshøyde for nabobygget i nord, Kongens gate er ca. 49,6 m.o.h.

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

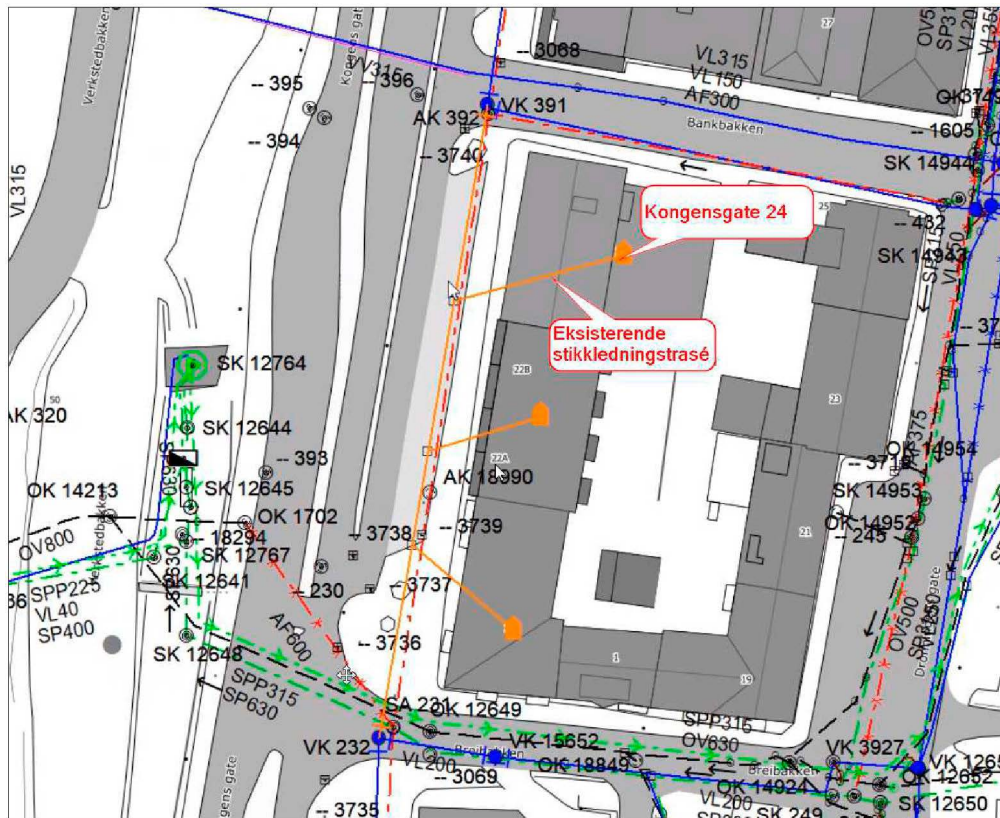
Materialbruk videreføres med slette, enhetlige fasader i innfarga betongelement/pusset fasade.

For proporsjoner og vindusinndeling videreføres dagen løsning med større vinduer i forretningslokaler i 1. etg. og med enkeltstående mindre vinduer i boligetasjene over. For å oppnå boliger i tråd med dagens forskriftskrav må det tillates innglassade balkonger mot Kongens gate/Bankbakken. Vindusinndeling og -format samt balkongrekke tar opp i seg element fra etterkrigsarkitekturen generelt og Kongens gate 22 spesielt. Detaljering av utsparinger skal løses med pussede smyg eller tilsvarende uten belistning.

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

For en avstand på ca. 50m fra hovedvannledningen viser foreløpig beregning at en vannledning med dimensjon og materiale PE100 Ø40 SDR11 vil være tilstrekkelig. Det vil være gunstig for utbygger å oppgradere ledningen til PE100 Ø63 SDR11, uten at dette gjør stort utslag på pris. Beregninger stipulerer kun forbruksvann. Dersom det skal etableres sprinkleranlegg forutsettes det ny tilkobling på hovedvannledning; dimensjon avklares i detaljprosjekteringen.

Beregningen forutsetter at bygget (Kongensgate 24) vil produsere 1,0l/s med avløpsholdig vann. Et rør lagt med 10 promille fall og dimensjon og materiale PVC Ø110 SN8 vil være tilstrekkelig for å håndtere spillvann fra bygget. Spillvannsrøret lagt med denne forutsetningen vil være selvrensende. For overvann viser beregningen at et 110mm rør vil være tilstrekkelig for å ta unna overvann fra takareal. Det vil være gunstig for utbygger å oppgradere denne til PVC Ø160 SN8, uten at dette gjør stort utslag på pris.



Figur: Eksisterende vann- og avløpsledninger.

Det gjøres oppmerksom på at beregninger må kontrolleres og eventuelt utføres på nytt ved detaljprosjektering, ettersom beregninger er utført som en dimensjoneringsveiledning for vann og avløpsledninger til en reguleringsplan.

Beskrivelse av Systemløsning:

Privat vannledning tilkobles kommunal hovedledning med f.eks. an boring i Kongensgate og føres inn til bygg. Hovedstoppekrane monteres på utsiden av bygg med kumlokk/gategutt dersom denne plasseres i asfaltert areal. Privat spillvannsledning tilkobles kommunal hovedledning med f.eks. an boring eller sadelstykke i Kongensgate og føres inn til bygg.

Privat overvannsledning gjøres klart til fremtidig separering av kommunalt ledningsnett. Overvannsledning tilkobles avløp felles-ledning og føres inn til bygg. Endelig løsning for tilkobling avklares i detaljprosjektering og i samråd med Narvik kommune. Det tas utgangspunkt i at stikkledningstrasé til Kongensgate 24 saneres og etableres på nytt.

6.13 Plan for avfallshåndtering

I samråd med Hålogaland renovasjonsselskap planlegges det at nybygget i Kongens gate 24 etableres med dypoppsamlingsstasjon for husholdningsavfall i bakgården, med adkomst fra Bankbakken. 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 tømning.

7 Konsekvensutredning

Planforslaget omfattes ikke av Forskrift om konsekvensutredning FOR-2017-06-21-854 for planer som alltid skal konsekvensutredes jf. §6, eller § 8 ; planer og tiltak som kan få vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn.

Planendringa utløser ikke krav om konsekvensutredning.

8 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

8.1 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.

8.2 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. Det forutsettes at tiltaket planlegges med en arkitektonisk utforming og materialbruk som er stedstilpasset.

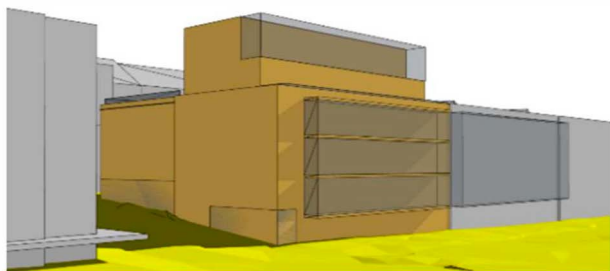
8.3 Stedets karakter

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.

8.4 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.

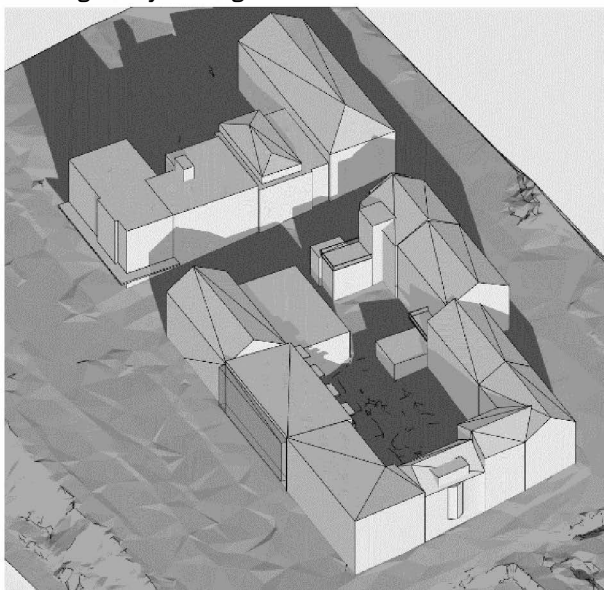
Byggeskikk og karakter i kvartalet skal videreføres i planforslaget med regulering av eksisterende bebyggelse samt krav om at visse karaktertrekk fra eksisterende bygg i Kongens gate 24 skal ivaretas i nybygg som ellers tilpasses nabobebyggelse. Ev. senere endringer i den øvrige bebyggelsen i kvartalet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



*Kongens gate 24 Illustrasjon
volumoppbygging- høyde*

8.5 Sol- og skyggediagram

Vår- og høstjevndøgn kl. 14:00

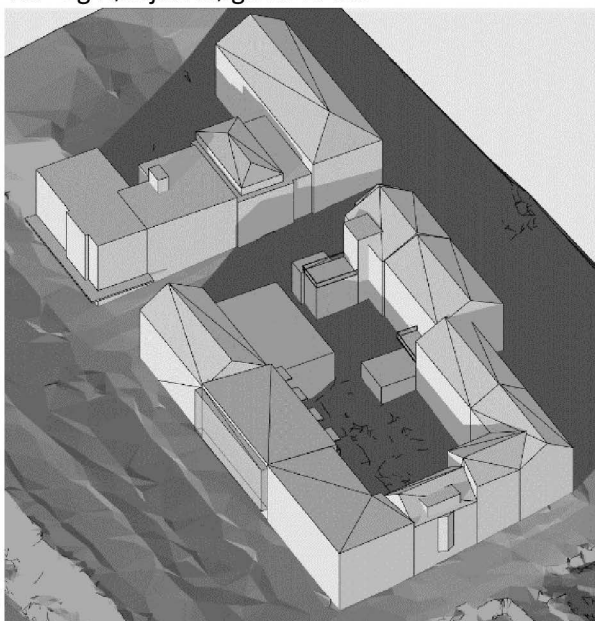


Eksisterende kvartalsstruktur



Planforslag K24

Vår- og høstjevndøgn kl. 17:00



Eksisterende kvartalsstruktur

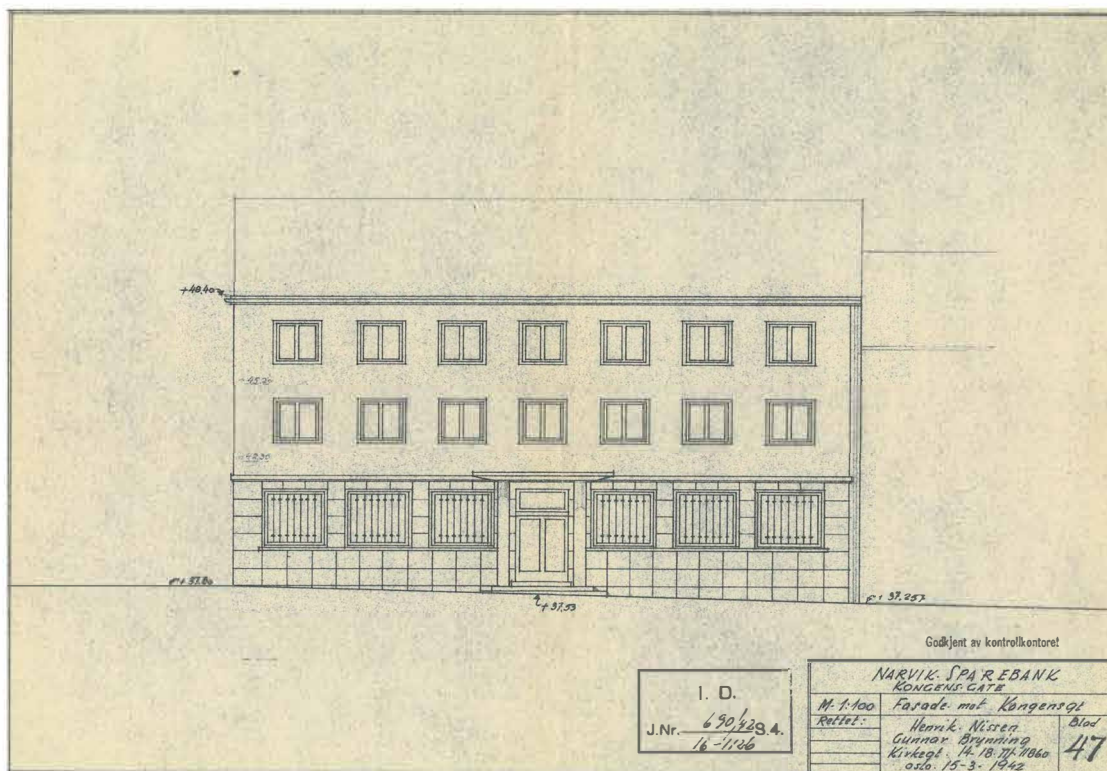


Planforslag K24

8.6 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.



Bygget er oppført i betong med pussa fasade i mineralittpuss. Dette var en 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 rødlig farge er mineral fra pussemørtelen 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 rullestolsadkomst, 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 kostnadskrevenende å bygge om til et levedyktig, regningsvarende prosjekt.



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



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

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 framtidens bruk for den gamle delen. For å

¹⁵ [Bilde 1](#)

oppretholde 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 kronlege 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.

8.8 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 nærlekeplassen 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.

8.9 Uteområder

I forbindelse med planlegging har man 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.

Minste uteoppholdsareal for nye boliger i Kongens gate 24 er løst på egen tomt, felles uteoppholdsareal ca. 110 m² på bakkenivå og ca. 90 m² på tak. I tillegg kommer uteoppholdsareal på private balkonger og takterrasser.

Det etableres i bakgården på dekke over parkeringen en lekeplass ved inngangen til Kongens gate 24 med hensyn til de minste barna, 100 m². En del av felles uteoppholdsarealet på takterrasse, 50 m², 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 høgsolen/universitetet og til Narvikfjellet.

8.10 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.

8.11 Støyvurderinger

Planlagt forretning/boligblokket ligger i rød og gul støysone med støynivå $L_{den} \geq 65$ dB fra vegtrafikkstøy når det gjelder prognosetrafikk for året 2027

Boligblokk er ikke ferdigprosjektert, men på skissestadiet, er det foreløpig ca. 15 leiligheter med BRA fra 50 til over 100. I modellen som ble brukt til å utføre evalueringen ble det oppnådd 260 m² felles uteoppholdsareal mellom bakkeplan og takterrasse utenfor støysonen.

For å få hele felles uteoppholdsareal under gul støysone er det nødvendig med skjermingstiltak på takterrassen. For private uteoppholdsarealer der det er foreslått støyskjerming/innglassing må balkongene ha god lufting og eventuelt solavskjerming. Balkongene bør være ikke-klimatisert.

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 fellesbestemmelsene pkt. 2.10.

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

8.12 Barns interesser

Planen legger til rette for en lekeplass ved inngangen, tot. 150 m², for nye boliger i Kongens gate 24.

Gårdsplassen på nivå med hovedinngangen er på tot. ca. 100 m² og skal tilrettelegges for bruk som lekeplass. Halvparten, ca. 50 m², av felles uteoppholdsareal på takterrassen innredes også med tanke på lek. Lekeplass på inngangsnivå har sol på formiddagen mens på takterrassen kan sola nytes helt frem til tidlig ettermiddag. Lekeplass ved inngangen er viktigst for de minste barna, og løsninger-møblering anses viktigere enn arealet. 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.

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

8.13 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.

8.14 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 felles inngangsparti i bakgården. Fra parkeringsdekke i 1. etasje vil det være trinnfri adkomst med heis til alle etasjer. Nærlekeplassen i bakgården skal være universelt utformet.

8.15 ROS

8.15.1 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.

8.15.2 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 risikomatrix, 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.

8.15.3 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	Aktuali- tet	Sannsyn- lighet	Konse- kvens	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

Uønsket hendelse/ forhold	Aktuali- tet	Sannsyn- lighet	Konse- kvens	Risiko	Kommentar
					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.
13. Annen naturrisiko	Nei				Ikke kjent.
SÅRBARE NATUROMRÅDER OG KULTURMILJØER, 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 NBI-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

Uønsket hendelse/ forhold	Aktuali- tet	Sannsyn- lighet	Konse- kvens	Risiko	Kommentar
TEKNISK OG SOSIAL INFRASTRUKTUR					
Kan planen/ tiltaket få konsekvenser for strategiske områder og funksjoner:					
23. Vei, bru, knutepunkt	Nei				
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					
Berøres planområdet av, eller medfører planen/ tiltaket risiko for:					
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

Uønsket hendelse/ forhold	Aktualitet	Sannsynlighet	Konsekvens	Risiko	Kommentar
38. Høyspentlinje (elektromagnetisk stråling)	Nei				
39. Avfallsbehandling	Nei				Dagens løsning videreføres. Dypoppsamling ved nybygging i tråd med kommuneplanen. Noe økt volum ved planlagt boligutbygging.
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: Veggliv med garasjeporten trekkes inn fra fortau, for å gi bedre siktforhold. Det 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. Forespørsel er sendt kommunens veg- og parkavdeling, ingen kommentarer/ merknader mottatt til forslaget.

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

8.16 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 Hålogaland Kraft Nett. Området er utbygd med fiber og breibåndstilgang.

8.17 Avveining av virkninger

Planforslaget viderefører og styrker sentrumsformålene med bolig og forretning i tilknytning til sentrum av Narvik. Prosjektet sikrer gode boforhold som hensyntar utfordringer med støy fra E6 og viser potensiale for gode uteoppholdsplasser i bakgård og felles takterrasser.

Barn og unges interesser blir ivaretatt med nærlekeplass i Kongens gate 24, og tilstrekkelig nærhet til lekearealer, parker og torg. Med planlagt omlegging av E6 i tunnel bak Narvik sentrum fra 2027, vil parkeringsområdet mellom dagens bebyggelse og E6 kunne gjøres om til gatetun og bokvalitetene vil bli ytterligere forbedret.

Forretningslokale vil mest sannsynlig bli mere attraktive etter dette, og det kan være aktuelt å legge til rette for kafeer og uteservering i området.

9 Innkomne innspill til oppstart

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.	Ikke aktuelt
	Det bør gjennomføres en støyberegning/vurdering av vegtrafikk for planlagte tiltak. Viser til veileder T-1442 om behandling av støy i arealplanlegging.	Tas til etterretning. Støyrapport: AKU01 K24 Reguleringsplan Støylvurdering
	Frisiktlinjer i kryss og avkjøringer bør fremkomme på plankartet.	Ikke aktuelt
	Det bør redegjøres for uteoppholdsareal, både felles og privat.	Tas til etterretning.
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 etterretning. Støyrapport: AKU01 K24 Reguleringsplan Støylvurdering
	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 det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø	Tas til etterretning.
	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	Tas til etterretning. Omtales i de aktuelle kapitler i planbeskrivelsen.

	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.	
	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 etterretning. 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.	Ikke aktuelt. 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	Tas til etterretning. Omtales i aktuelle kapitler i planbeskrivelsen.

	energibehov og utslipp av klimagasser. Alternative energikilder bør alltid vurderes.	
	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.