



**NARVIK
KOMMUNE**

**Areal og samfunnsutvikling
NIV4**

Saksframlegg

Arkivsak: 22/3633
Dokumentnr: 6
Arkivkode: PLANTYPE-35, FA-L13, GBNR-40/71
Saksbeh: Mark Ian Hovden

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
126/22	Narvik kommunestyre	15.12.2022

Prinsipp avklaring Dronningens gate 61 planid 2022007

Jeg viser til merknadene og vil foreslå følgende

Innstilling:

Narvik kommunestyre vedtar, jf. plan- og bygningsloven § 12-8, at planinitiativet kan videreføres med krav om at kulturmiljøet ivaretas. Det må gjennomføres konsekvensanalyse av transportbehov, landskap, arkitektonisk og estetisk utforming og barn og unges oppvekstsvilkår. Planområdet må endres til å omfatte større deler av kvartalet enn foreslått i planinitiativet.

Møtebehandling fra Narvik kommunestyre 15.12.2022

KST - behandling:

Votering: Rådmannens forslag - enstemmig vedtatt

KST- 126/22 Vedtak:

Narvik kommunestyre vedtar, jf. plan- og bygningsloven § 12-8, at planinitiativet kan videreføres med krav om at kulturmiljøet ivaretas. Det må gjennomføres konsekvensanalyse av transportbehov, landskap, arkitektonisk og estetisk utforming og barn og unges oppvekstsvilkår. Planområdet må endres til å omfatte større deler av kvartalet enn foreslått i planinitiativet.

Rådmannen i Narvik,

Lars Skjønnås

Saken oversendes for behandling.

Ordføreren i Narvik,

Rune Edvardsen

Saksutredning:

Innledning:

Sweco Norge AS har på vegne av tiltakshaver Dronningensgate 61 AS sendt inn et planinitiativ til detaljregulering for Dronningens gate 61 på gnr/bnr 40/71 med formål om å bygge ny boligblokk. Tiltakshaver ønsker å legge til rette til rette for inntil 36 boenheter med parkering.

Det er gjennomført oppstartsmøte i saken, og det ble tidlig i prosessen tydelig for planadministrasjonen at de ikke kunne anbefale oppstart av planarbeidet av flere grunner. Hovedgrunnen er likevel at planene ikke er i henhold til overordnet planverk, og planadministrasjonen var tydelig på at høyhus i sentrum er en vanskelig problemstilling å forholde seg til samtidig som utarbeidelse av ny kommuneplan arealdel pågår.

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.

Faktadel

Formålet med planen er å bygge et 9 etasjers boligblokk med 2 underetasjer for parkering. Narvik kommune og tilhørende region står foran en betydelig forventet vekst, og for å møte behov til sentrumsnære og nye boliger ønsker tiltakshaver å føre opp en betydelig boligmasse på sin eiendom. Planlagte parkeringsplasser vil dekke behovet for boenhetene, og plassene som er til overs vil tilbys til leie for næringslivet i området. Deler av felles uteareal vurderes etablert i felles portrom mellom eiendommene Dronningens Gate 61 og Kongens Gate. 56 og 58. Det vil tenkt etablere noe fellesareal på taket av bygget.

Planstatus

Det aktuelle området er på ca. 2.7 dekar og er avsatt til sentrumsformål i kommuneplanens arealdel 2017-2028 (heretter KPA) for gamle Narvik kommune, vedtatt 02.02.2017. I KPA er det følgende føringer for arealformålet: *"Innenfor området tillates alle formål unntatt industri og særlig areal- og transportkrevende aktiviteter. Etablering og utvidelse av kjøpesentre kan finne sted innenfor sentrumsavgrensingen. Kjøpesentre skal forholde seg til kvartalsstrukturen. Lukkede fasader mot tiliggende gater er ikke tillatt, og atkomst til hver*

enkelt forretning (som ligger mot gate) skal sikres direkte fra offentlig gate. Boliger kan ikke etableres i 1. etasje. Denne etasjen forbeholdes næring og publikumsservice. I gatekryss i kvartalsstrukturen innenfor areal avsatt til sentrumsformål, skal bygninger ha avskårne hjørner med side på minimum 3 m.”.

Området omfattes også av hensynssone 810_1 i KPA. Sonen stiller krav til samlet planlegging for sentrumsområdene og setter føringer for utnyttelsen i området; “[...]i hovedsak kan bebyggelsen oppføres i inntil 4 etasjer, pluss evt. underetasjer, vurdert ut fra konsekvenser for nære omgivelser og landskapsbilde. Nærmere bestemmelser gis ved regulering. Der forholdene tilsier dette kan det ved regulering vurderes 1 eller 2 tilbaketrunkne etasjer i tillegg til angitt høyde.[...]”.

Gjeldende reguleringsplan N-1.121 ble vedtatt den 19/10/1995 og er en eldre plan. Denne planen er i tråd med ønsket formål.

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 fremlagt 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.”

Rådmannens vurdering

Rådmannen ønsker innledningsvis å påpeke at Narvik kommune er positiv til fortetting og utvikling i sentrum, noe som fremkommer i kommuneplanens samfunnsdel vedtatt 1/9/2022. Det er likevel viktig å presisere at det er gjeldende kommuneplan arealdel som legger føringer for arealbruk i kommunen. Planinitiativet slik det foreligger er av en slik karakter at rådmannen ikke kan anbefale at planarbeidet startes uten politisk prinsippavklaring.

I planinitiativet presenterer forslagstiller et prosjekt i Dronningens Gate 61 hvor det er tenkt et høyhus på opptil 11 etasjer. Planlagt bebyggelse er tenkt til bolig, med to underetasjer for

parkering. Rådmannen mener at prosjektet slik det er presentert vil skape store endringer i landskapet, og sette et preg på byens identitet og utforming.

Foreslått tiltak er innenfor hensynssone H810 - felles planlegging i kommuneplanens arealdel. Rådmannen ser det som viktig å presisere at det i bestemmelsene for området står at bebyggelse innenfor området kan i hovedsak oppføres i inntil 4 etasjer, og hvor forholdene tilsier det kan ved vurderes 1 eller 2 tilbaketrunkne etasjer. Tiltaket vil således gå utenfor rammene gitt i overordnet plan, og rådmannen er av den oppfatning at etablering av høyhus i en by ikke kan foregå vilkårlig. I utgangspunktet mener rådmannen at slike etableringer må ses på i en større sammenheng på overordnet plan, og mener derfor at hvis tiltakshaver skal gå i gang med planen bør også høyden vurderes i forhold til omkringliggende bebyggelse.

I etterkant av oppstartsmøtet er NB! -området i Narvik sentrum utvidet. NB! -området i Narvik sentrum kommer fra at sentrum har et kulturmiljø som har nasjonal interesse på grunn av sin industri-, byplan-, arkitektur- og gjenreisningens historiske rolle. Kulturmiljøet består i hovedsak av mellomkrigs- og gjenreisningsbebyggelse oppført etter byplan av Sverre Pedersen og etter regulering av den norske etaten BSR (Brente steders regulering). Rådmannen er av den formening at utvikling og ny bebyggelse innenfor hensynssonen i størst mulig grad bør følge de faglige rådene til forvaltning av området. Rådmannen er derfor av den formening at det er viktig at et eventuelt nytt bygg tilpasses estetisk til omkringliggende bebyggelse i tilstrekkelig grad.

Rådmannen ser det som positivt at tiltakshaver ønsker å tilrettelegge for boligutvikling i Narvik. Det er stor etterspørsel etter boliger i Narvik. Etablering av boliger sentralt i byene er også i tråd med nasjonale mål om fortetting og urbanisering, noe som bidrar til å redusere transportbehovet og klimagassutslipp. Rådmannen er derfor positiv til fortetting og boligutvikling, og mener at et høyhus i sentrum kan gjøre det mulig å etablere et større antall sentralt plasserte boliger i Narvik. Dette er også med tanke på økt boligbehov som følge av strategisk utvikling og ny industrisatsing i kommunen.

Rådmannen vil også henvise til detaljregulering Kvartal 48 (Prinsipputtalelse - Oppstart av detaljregulering for Kongens gate 26 og 30 og Dronningens gate 27) som allerede har vært politisk behandlet. Narvik kommunestyre vedtok at planinitiativ kan videreføres med krav om at kulturmiljøet hensyntas i videre planarbeid. Det er vedtatt at det skal legges opp til en bredere medvirkningsprosess enn minstekravet i PBL.

Rådmannen mener det er viktig å se disse prosjektene i sammenheng på grunn av beliggenhet i sentrum, deres nærhet, påvirkning på landskapet rundt, og kulturmiljøets hensyn. Dette planinitiativet legger imidlertid til rette for en boligblokk i 9-11 etasjer. Det legges ikke opp til næringsetablering utover eksisterende bebyggelse innenfor det foreslåtte planområdet. Planinitiativet legger heller ikke opp til regulering av hele kvartalet i henhold til KPA. Dersom planarbeidet skal igangsettes bør større deler av kvartalet omfattes av planen, her vil det etter rådmannens vurdering være hensiktsmessig at felt F2 og F3 i gjeldende reguleringsplan inngår i planarbeidet.

Til slutt vil rådmannen gjøre oppmerksom at et positiv vedtak om igangsettelse av planinitiativet vil kunne medføre at andre aktører ikke får realisert sin ønsket utvikling på sine eiendommer. Det er gjennom kommuneplanprosessen vedtatt at man skal se på en fortetning og det er kommet ulike innspill på ønsket "høyhus" i sentrumsnære områder. Ved at man gir flere positive prinsipputtalelser før endelig kommuneplan er vedtatt vil dette kunne påvirke planprosessens utfall.

Presedens

Rådmannen har i denne prinsipputtalelsen vurdert planinitiativ særskilt og mener at den ikke kan gi presedens for lignende saker. Utvikling og fortetting i Narvik sentrum vil være tema og vurderes i kommuneplanens arealdel som er under arbeid.

Konklusjon

Planinitiativet ikke er i tråd med kommuneplanens arealdel. Rådmannen vektlegger i dette tilfellet at samfunnsutvikling og boligutvikling i Narvik er viktig, og anbefaler at planarbeidet kan startes opp med krav om at kulturmiljøet hensyntas. Rådmannen er av den oppfatningen at et prosjekt som dette vil kunne føre til positiv utvikling for Narvik.

Innstilling

Narvik kommunestyre vedtar, jf. plan- og bygningsloven § 12-8, at planinitiativet kan videreføres med krav om at kulturmiljøet ivaretas. Det må gjennomføres konsekvensanalyse av transportbehov, landskap, arkitektonisk og estetisk utforming og barn og unges oppvekstsvilkår. Planområdet må endres til å omfatte større deler av kvartalet enn foreslått i planinitiativet.

Alternativ innstilling

Narvik kommunestyre vedtar, jf. plan- og bygningsloven § 12-8, at planinitiativet stoppes slik det foreligger. Planinitiativet sendes tilbake til rådmannen og vurderes på overordnet nivå i utarbeidelse av ny kommuneplanens arealdel.

Dokumentliste:

Vedlegg:

Referat fra oppstartsmøte - Detaljregulering for Dronningens gate 61 Revidert 06.10.2022
(1)

Anmodning om forhåndsfonferanse - Detaljregulering Dronningensgate 61