PLANINITIATIV

Forslag til detaljreguleringsplan for Dronningensgate 61

Kunde: Dronningen gate 61 Narvik AS, org nr. 925 247 774

Prosjekt: Detaljregulering Dronningensgate 61 – «Dronninga»

Prosjektnummer: 10229450_Dr.gt.61

Rev.: Dato 17.08.2022

Innholdsfortegnelse

1 Innledning 3
2 Formålet med planen 3
3 Planområdet og virkninger 3
3.1 Forslag til plangrense 4
4 Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak 5
4.1 Utbyggingsvolum og byggehøyder 6
5 Tiltakets virkning på, og tilpasning til omgivelser 6
6 Forholdet til andre planer 8
7 Medvirkningsprosesser / interessekonflikter 11
8 Temaer som skal avklares i planbeskrivelsen 11
9 Ivaretakelse av samfunnssikkerhet 13
10 Vurdering etter forskrift om konsekvensutredning 13
11 Vedlegg 17

Sweco
Dronningensgate 50/52

NO-8516 Narvik,
Telefon +47 769 65680

www.sweco.no

Sweco Norge AS

Utarbeidet av
Ronny Dahl - Arealplanlegger

1 Innledning

I henhold til Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven (FOR-2017-12-08-1950), skal private forslagsstillere sende et planinitiativ til kommunen senest samtidig med forespørsel om oppstartsmøte etter plan- og bygningsloven § 12-8 første ledd andre punktum. På vegne av forslagstiller, Dronningens gate 61 Narvik AS, oversendes planinitiativ for forslag til detaljregulering for Dronningens gate 61, gnr. 40 bnr. 71, i Narvik kommune.

Sweco AS som plankonsulent skal utarbeidet plandokumentene og Arkitekt Andreas Stenman er arkitekt.

Forslagsstiller ønsker å legge til rette for etablering av nytt boligbygg i 9 etasjer med 2 underetasjer for parkering på eiendom gnr.40, /bnr.71, Dronningensgate 61, i Narvik kommune. Tiltaket er i henhold til kommuneplanens arealdel for Narvik hvor planområdet er avsatt til sentrumsformål med krav om felles planlegging (fortetning). Med det som bakgrunn vil man forslå at også deler avf gnr./bnr.40/66, 40/72, 40/65 og tilgrensende trafikkareal i Brannbakken og Dronningensgate tas med i planforslaget. Det er i utgangspunktet ikke tenkt gjort noen endringer på disse arealene, men det vil være en naturlig planavgrensning i forhold til omkringliggende bebyggelse og resten av kvartalet. Det vil gi et planområde på ca. 1,7 daa. Tiltaket vil være i samsvar med kommunens og fylkeskommunens ønske om utbyggingen av boliger innenfor den etablerte bystrukturen og fortetning rundt kollektivknutepunkt.

På grunn av byggets høyde foreslår man å konsekvensutrede temaet Landskaps- og byanalyse.

2 Formålet med planen

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette til rette for etablering av et nytt bygg for bolig med inntil 36 boenheter med parkering på eiendom gnr./bnr. 40/71 i Narvik sentrum.

Narvik kommune og dets tilhørende region står foran en betydelig forventet vekst. For å møte de behov man har til sentrumsnære, nye boliger har forslagsstiller et ønske om å føre opp en betydelig boligmasse på eiendommen. En boligmasse som er særlig tiltenkt sentrumsbruk.

I tillegg vil det etableres 2 parkeringsetasjer. P-plassene vil dekke behovet for boenhetene. De p-plassene som er til overs, vil tilbys til leie for det behov næringslivet har i området. Det vil bidra til den underdekning det er til slike faste p-plasser i området.

Eiendommen ligger i et område som i dag er avsatt til sentrumsformål (herunder bolig) i kommuneplanens arealdel, og ønskes fortettet av Narvik kommune. Eiendommen er også tidligere regulert til bolig gjennom Reguleringsplan Grand Hotell, planId. N-1.121.En fortetting som må skje ved at man velger å bygge mer i høyden, noe som er i tråd med kommunens uttalte ønske til utvikling av Narvik sentrum. Bygging i høyden er dessuten en nødvendighet får å få en tilfredsstillende økonomi i prosjektet. Det er dessuten svært få av dagens eksisterende bygningsmasse som har kapasitet til å tåle en økning i høyden. Det er derfor viktig at de få ledige tomtene, bygg som er tilrettelagt for det og eventuelle bygg som kan rives tillates bygd i høyden dersom man skal nå målsettingen om å fortette sentrum.

3 Planområdet og virkninger

Tomten som skal bygges på er i dag regulert til bolig. Boligen er tidligere revet og i dag anvendes arealet kun til parkering. Bygningen skal reises i et skrånende terreng mellom Kongens gate og Dronningens gate i Narvik. Høydeforskjellen gjør at begge parkeringsetasjene får direkte inngang fra henholdsvis Brannbakken og Dronningens gate, noe som gjør at man får en meget effektiv arealutnyttelse i forhold til parkering.

Kommune har allerede varslet begrenset gateparkering i området. Ved å flytte del av bygningens parkeringsetasje ut i dagens gangfelt, flyttes p-arealet inn i bygningskroppen samtidig som gangfeltet beholdes og opparbeides på nytt.

Eiendommen i seg selv ligger ikke på en tomt som har noen begrensning i forhold til naturtyper, kjente kulturminner med mer. Naboeiendommen i Dronningens gate 59 Thorsen-gården er derimot en flott gammel bygård. Forslagstiller vil ved bruk av en del større glassflater i fasaden søke å la Thorsen-gården og Fagernesfjellet mot sør speile seg i bygningen. Dette for ikke å konkurrere med omgivelsene, men heller fremheve omgivelsene. Forslagsstiller har tidligere gjort dette ved etablering av ny fasade i Kongens gate 60 hvor Glassfasaden ved å speile Bromsgårdparken på en god måte faller inn sammen med den eldre bebyggelsen omkring.

3.1 Forslag til plangrense

Bildet nedenfor er foreløpig forslag til plangrense. Endelig detaljert plangrense avklares i oppstartsmøte med Narvik kommune.

I utgangspunktet er det kun nødvendig å regulere gnr. 40 bnr. 71 og tilgrensende fortau og veg, Dronningens gate 61, men vi foreslår at man også tar med «bakgårdsrommet» til Kongensgate. 56 og 58 og deler av 60. Man har ingen planer om å gjøre endringer på bebyggelsen i Kongens gate 56, 58 og 60, men man ønsker å se på muligheten for å skape et felles «bakgårdsrom» på deler av arealet. Dette for å få en best mulig tilpasning mellom planlagt ny bebyggelse og omkringliggende bebyggelse. Bakgrunnen for at man kan vurdere fellesarealer i «bakgårdsrommet» er et det er samme eier av eiendommene.

Direkte berøres eiendommen gnr.40/ bnr.71, del av gnr.40/ brn.66 og del av gnr. 40/bnr. 1. Om man også berører deler av eiendommene gnr.40/ bnr.70 og 65 vil den videre planleggingen vise.

4 Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Det skal etableres en boligblokk, hvor bolig delen utgjør 9 etasjer og parkeringsdelen utgjør 2 underetasjer. Totalt 36 leiligheter er under planlegging.

Deler av felles uteareal vurderes etablert i felles portrom mellom eiendommene Dronningensgate 61 og Kongensgate. 56 og 58. Det vil også bli etablere noe fellesareal på taket av bygget.

I tillegg ønsker prosjektet bidra til utvikling av nærlekeplass ved krysset Diagonalgaten og Håreks gate. Det bemerkes at forslagstiller også innen kort tid vil fremme forslag til regulering av Håreks gate 58 og 60 og utvikling av nærlekeplassen som nevnt vil derfor betydelig kunne oppgraderes til beste for alle brukerne i bydelen.

Minste uteoppholdsareal

Området ligger innenfor sone A der *kravet til MUA pr. boenhet for blokkbebyggelse er 20 m2*. Det medfører at kravet for 36 boenheter er 720 m2. Kravet er tenkt løst gjennom å vise til balkonger, fellesarealer og områder for lek ved inngang.

Lekeplass

Man vil forsøkte å løse kravet til *lekeplass ved inngang* som med 36 boenheter vil utgjøre ca. 300 - 350 m2. Det vil imidlertid kunne være behov for å ha mulighet til å dele det opp i mindre parseller fordelt rundt innenfor planområdet. Det vil ikke være mulig å gi direkte sollys til lekeplassene ved inngang, men med krav om god belysning og utforming av disse områdene i bestemmelsene mener vi at man det vil kunne etableres tryggere og gode lekeplasser innenfor planområdet.

Når det gjelder nærlekeplass er man positiv til å kunne bidra med ei utvikling av lekeplassen ved Håreksgate/ Diagonalen som ligger 180 meter fra Dronningens gate 61. Dette er et område på ca. 1.7 daa som har et bra potensiale til å bli en god og trygg lekeplass. Det er i dag fortau fra planområdet til lekeplassen.

Når det gjelder Kvartalslekepass viser vi til Skarpen barnehage som har et areal på ca. 3.2 daa. Iht. medieoppslag ser vi at man vurderer å legge ned denne barnehagen. Da regner vi med at denne blir omgjort til en kvartalslekepass for bydelen som da ikke vil være i konflikt med drift av barnehage.

Parkering

Parkering er tenkt ivaretatt i to underetasjer på bygget og vil gi 36 parkeringsplasser. En underetasje får atkomst fra Brannbakken og den andre får atkomst fra Dronningens gate.

Iht. bestemmelsene til kommuneplanens arealdel, jfr. punkt 4.5.2, er krav til parkering, innenfor sone A, 0,8 for bil og 2 for sykkel. For boenheter under 50 m^2 er kravet 0,4 for bil og 1 for sykkel. Det medfører at kravet for planlagt bebyggelse er 29 parkeringsplasser for bil og 72 for sykkel.

Offentlig trafikkareal

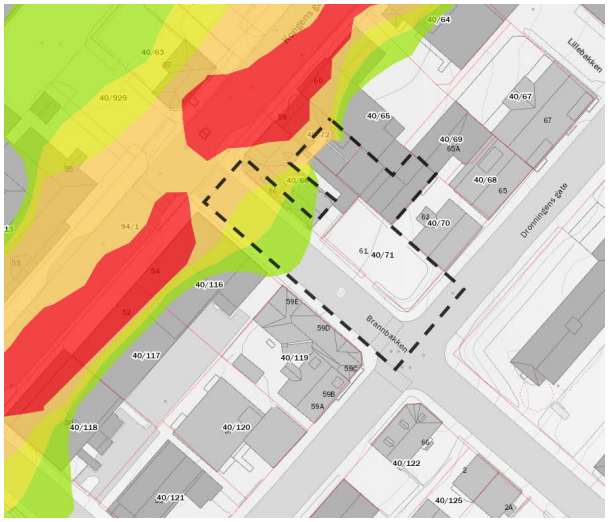
Fortau opp langs Brannbakken er tenkt videreført fra detaljregulering for E6 Narviktunnelen og Kongensgate. I den planen er det regulert kjøreveg med en bredde på 6.5 meter og fortau med en bredde på 5.5 meter på nordøstsiden av Brannbakken. Det er ønskelig at planlagt bebyggelse strekker seg til ca. regulert fortau i gjeldene plan (Reguleringsplan for Grand hotell) for området, som er ca. 2.5 meter. Det medfører at man for den delen man planlegger ny bebyggelse vil ha et fortau med 3 meters bredde. Med å tillatte dette vil man på tomten få plass til en 2 etasjes parkeringsgarasje med dobbeltsidig parkering og således ha mulighet for parkering også for næringslivet

I dag har Brannbakken en bredde på 9.5 meter inkl. parkering på nordøstsiden av Brannbakken. På grunn av eksisterende avkjørsler fra Brannbakken til det omsøkte området er det kun snakk om 2-3 offentlig parkeringsplasser som blir berørt av tiltaket. Totalt sett vil man stå igjen med flere parkeringsplasser og ett

mer bilfritt gatebilde. De nye parkeringsplassene vil også medføre at de etablerte offentlig parkeringsplassene blir mer tilgjengelig pga. man vil ivareta parkering på egen tomt for biler som i dag benytter seg av offentlig parkering.

Støy

Støyvurderinger gjort av Statens vegvesen 18.04.2017 viser at planlagt bebyggelse ligger utenfor støysoner langsmed KongensgateJfr. ihht. veileder T1442 – Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging.



Utsnitt av støyvurdering gjennomført av Statens vegvesen i 2017. Forslag til planområde er vist med svart stiplet strek.

Tilgjengelig areal

Ny bebyggelse vil utformes iht. krav i TEK17 og tilgjengelighet til de ulike arealene vil bli ivaretatt iht. gjeldende krav og regler.

4.1 Utbyggingsvolum og byggehøyder

Det er planlagt 9 etasjer med bolig og 2 etasjer med parkering. Fra Dronningens gate vil bygget strekke seg 10 etasjer i høyden.

Parkeringsetasjene vil romme totalt 36 parkeringsplasser.

Boligdelen vil romme 4 leiligheter i hver etasje, totalt 36 leiligheter. Det vil gjennomgående være to ulike typer leiligheter a 50 m^2 og 80 m^2.. På taket vil det etableres en felles takterrasse med sosial rom i tilknytning til denne.

Tomten er tenkt nærmere 100% utnyttet. Krav til uteoppholdsareal og lek dekkes over parkeringsanlegg, areal på tilstøtende eiendom, 1-2 balkonger per leilighet, takterrasse og bidrag til nærlekeplass

5 Tiltakets virkning på, og tilpasning til omgivelser

I dag er tomten benyttet til parkering. Planområdet er i dag regulert til bolig. Dagens regulering er derfor tenkt fulgt, men hvor volumet på bygningsmassen økes.

Kjente konsekvenser av tiltaket vil være at kommunes ønske om fortetting i sentrumsområdet finner sted. Tillatt etablering av 36 leiligheter på eiendommen vil styrke sentrum gjennom økt aktivitet. Samtidig vil man

ta ned behovet for bruk av bil da disse 36 leilighetene når alt fra mat, kultur, trening, offentlige tilbud, restauranter med mer til fots. I det daglige vil det ikke være behov for bilbruk. Forslagsstiller vil derfor foreslå at man vurderer dagens parkeringsnorm. Ei løsning er at parkeringsplasser er mer behovsvurdert enn knyttet opp mot boenheter. Det vil kunne gi en bedre fordeling av parkering mellom næring og boliger. I dette tilfellet vil man kunne tilfredsstille dagens krav til parkering, men for andre områder vil det kunne være til hinder for ei fortetning i sentrum.

Narvik er en by som allerede har flere hus som er bygd i høyden. Det er derfor naturlig at Narvik fortsetter på dette sporet og forsterker sin identitet som by. Plassering av slike hus som bygges i høyden kan alltid diskuteres. Forslagstiller mener derimot at plasseringen vi her foreslår passer godt inn i landskapet. Dette da det er ingen naboer mot sør og nord som mister noen utsikt eller blir «lagt» i skygge. Bygget vil dessuten ikke ruve noe særlig mer enn Narvik Grand Hotel og vil således komplettere dette bygget godt.

Bygningen ligger dessuten i et område av sentrum som ikke er berørt av «Brente Steders regulering».

Det er i dag to steder for inn og utkjøring til eiendommen. Begge fra Brannbakken. Adkomst for bil til eiendommen løses i fremtiden ved at det reduseres til en atkomst fra Brannbakken. Innkjøring for Kongens gate 56 og Dronningens gate 61 fra Brannbakken opprettholdes som i dag, og en ny innkjøring etableres fra Dronningens gate.

Bygget vil bli et signalbygg som vil ta en del oppmerksomhet. Bygget får en plasseringen hvor svært få eller ingen i nordlig retning vil bli påvirket.. Bygningskroppen er slank, kun ca. 350 m2 i grunnflate og vil således ikke ta for mye plass.

Tiltaket vil:

- *Gi flere boliger og en mer effektiv arealutnytting enn ved eksisterende situasjon, ihht bestemmelsene i kommuneplanens areal § 13.5*
- *Utbyggingen av boliger vil skje innenfor den etablerte bystrukturen*
- *Fortetning rundt kollektivknutepunkt*
- *Trafikksikkert og parkering ivaretas på egen tomt*
- *Oppgradering av felles arealer for barn og unge i bydelen*
- *Kulturhistoriske element i området ivaretas i arkitekturen*
- *Arkitektonisk kvalitet*
- *Positivt for næringen i sentrum pga. nærheten til handel og kultur i sentrumsområdet*
- *Mindre press på ubebygd areal i kommunen*
- *Det samlete energibehovet er mindre i boligblokker med 36 boenheter enn i 36 eneboliger*

I planarbeidet vil det være viktig å beskrive virkningene for

- Planlagt byggehøyde
- Tiltakets virkning på sentrumsbildet
- Tiltakets virkning på omkringliggende kulturminner
- Trafikkbildet i området

6 Forholdet til andre planer

Fylkesplan for Nordland 2013-2025 Regional plan

Mål: Arealforvaltningen i Nordland skal være bærekraftig og gi forutsigbare rammer for næringslivet og befolkningen. Forvaltningen skal skje på grunnlag av kunnskap og oppdaterte kommuneplaner.

Planen vil være ihht arealpolitikk i Nordland. Det vises spesielt til arealpoitiske retningslinjer i kap 8.2 By og tettstedsutvikling, kap. 8.4 Næringsutvikling, Kap 8.6 Klima og klimatilpasning.

Kommuneplanens arealdel for Narvik 2017-2028

I kommuneplanens arealdel (KPA) er området er avsatt til: *Sentrumsformål* (jfr. bestemmelsenes § 7.4) med hensynssone *H 810_1 Oscarsborg– Krav om felles planlegging* (jfr. bestemmelsenes § 13.5)

Bestemmelsene til *sentrumsformå*l (jfr. bestemmelsenes § 7.4) sier: *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 tilliggende 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.*

Retningslinje til bestemmelsen sier: *Bar– og restaurantbransjen lokaliseres fortrinnsvis innenfor dette området. Boliger i sentrumsområdet må utformes på bylivets premisser, slik at de ikke vil legge en demper på framtidig aktivitet i de mest sentrale strøk. Boligene må være støyisolert og utformet i forhold til de tildels støyende aktiviteter som skøytebane, konsertscene, utesteder mm. i nærmiljøet representerer.*

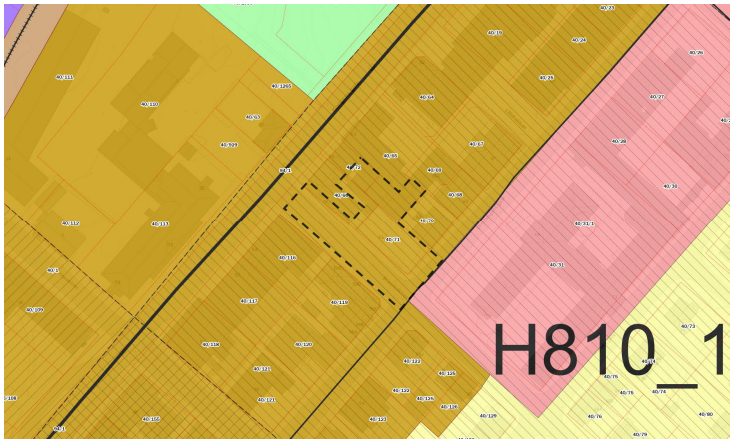
For å styrke eksisterende bysentrum skal offentlig og privat tjenesteyting og kulturelle institusjoner som har senterfunksjoner fortrinnsvis lokaliseres i planens sentrumsområder.

Fasadeutformingen i første etasje bør bidra med god belysning når det er mørkt. Fortauene bør vurderes opparbeidet med snø smelteanlegg i Kongens gate innenfor areal avsatt til sentrumsformål.

Bestemmelsen om *felles planlegging* (jfr. bestemmelsenes § 13.5) sier: *I fortettingsområdene i Narvik sentrum skal det for hvert kvartalsområde utarbeides reguleringsplan.*

Vider sier bestemmelsen: *Omregulering og nybygging skal gi flere boliger og en mer effektiv arealutnytting enn ved eksisterende situasjon. For regulering av områder med offentlig privat tjenesteyting skal fortetning og effektiv arealutnyttelse legges til grunn. Ved regulering skal det foreligge en landskapsanalyse som gjør rede for konsekvenser for landskapsbilde og byggehøyder. I hovedsak kan bebyggelsen oppføres i inntil 4 etasjer, pluss evt. underetasjer, vurdert ut fra konsekvenser for nære omgivelser og landskapsbilde. Nærmere bestemmelser gis ved regulering. Der forholdene tilsier dette kan det ved regulering vurderes 1 eller 2 tilbaketrukne etasjer i tillegg til angitt høyde. SEFRAK-registrerte og andre bygninger og anlegg med mulig kulturhistorisk interesse skal vurderes særskilt ved regulering. Ved regulering kan det legges til rette for trinnvis utbygging, ved at deler av eksisterende bebyggelse opprettholdes inntil videre, men reguleringsplanen skal belyse hvordan hele området på sikt kan fortettes. Områdene skal gis høy utnytting. Grad av utnytting vurderes nærmere ved regulering.*

Markparkering tillates ikke. Parkeringsbestemmelsene skal følges.



Utsnitt av kommuneplanens arealdel. Forslag til planområde er vist med svart stiplet strek.

Temaplan for kulturminner gir en oversikt over aktuelle områder, bygninger, installasjoner og anlegg som kommer innenfor § 6 i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel, jfr. utsnitt av temaplan nedenfor.

Planområdet grenser til 2 områder som er avsatt til spesialområde bevaring i kommuneplanens arealdel.

Kongensgate 56 (Iversengården) og deler av 60 nordvest for planområdet og Dronningensgate 59 (Thorsengården) sørvest for planområdet. Iht. Temaplan for kulturminner skal inngrep i slike kulturminner avklares mot kommunen.

- Kongens gate 56 (Iversengården). Regulert til bevaring av fasade
- Kongens gate 60. Regulert til bevaring av fasade
- Dronningensgate 59.

Utsnitt av temaplan for kulturminner 2017-2028

Bestemmelsene sier at *kulturminner må ses i sammenheng med sine omgivelser, og ved nye bygninger og anlegg i kulturminnenes nærhet skal det tilstrebes en tilpassing*.

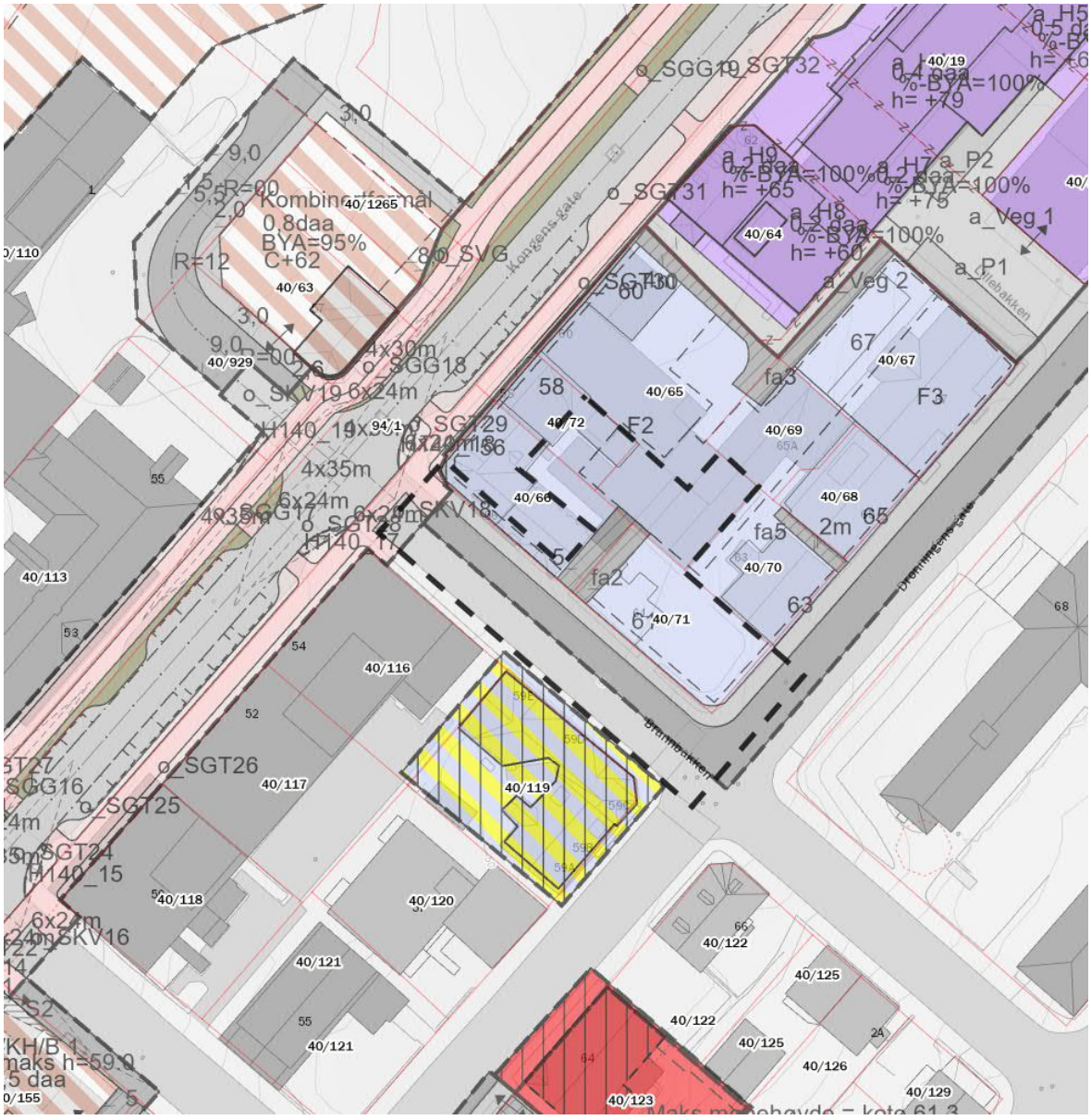
Gjeldende reguleringsplaner

For det aktuelle området gjelder en eldre reguleringsplan med plan id: N-1.121 – Grand hotell, vedtatt 19.10.1995. Det aktuelle området ligger innenfor formålet F2 i reguleringsplanen.

Bestemmelsene tillater at området utnyttes til forretning- og kontorvirksomhet. Boliger, mindre håndverksbedrifter ol. samt lokaler til sosiale og kulturelle formål. Det tillates fire etasjer og loftsetasje mot Kongens gate og Brannbakken og 3 etasjer og loftsetasje mot Dronningens gate.

Regulert fortausbredde mot Dronningens gate og Brannbakken er 2.5 meter.

For område F1 som omhandler Grand Royal hotell er det tillatt med 7 etasjer, hvor kjeller ikke regnes med. Høyeste tillate høyde for bebyggelsen i F1 er kote +79.



Utsnitt av gjeldende reguleringsplan for området og tilgrensende/ omkringliggende planer. Forslag til planområdet er vist med tykk svart stiplet strek.

Området grenser til følgende planer:

- Detaljregulering E6 Narviktunnelen og Kongens gate Narvik, vedtatt 15.12016

  Regulert veg SKV 18 er regulert med en bredde på 6.5 meter fra eksisterende fortau på sørvestsiden av Brannbakken.

  Det er regulert fortau på begge sider av Brannbakken. På sørvestsiden av brannbakken er fortauet regulert 3 meter, mens på nordøst siden er fortauet regulert med en bredde på 5.5 meter

  Totalt er bredden på Brannbakken 15 meter (fortau og veg)

  I reguleringsplan for Kongensgate som legger til rette for ei miljøgate gjennom sentrum er det i områdene avsatt til SGT lagt til rette et område for møblering sone som kan tilrettelegges for lek, opphold, uteaktiviteter, uteservering, sittemøbler, beplantning og lignende, jfr. § 6.5

- Eldre reguleringsplan - Verneverdig bebyggelse Nordre Oscarsborg, vedtatt 03.03.1983

  Dronningens gate 59 er regulert til *spesialområde for særskilt verneverdig boligbebyggelse*

Pågående reguleringsplaner

Kommuneplanens samfunnsdel og arealdel er under revisjon. Vi er ikke kjent med at det pågår arbeid med detaljreguleringer i omkringliggende områder.

7 Medvirkningsprosesser / interessekonflikter

Arbeidet legges opp med utgangspunkt i plan- og bygningslovens krav til informasjon og medvirkning.

- Varsel om oppstart.
- Annonsering i avis og brev til berørte parter
- Kunngjøring på kommunens nettside.
- Offentlig ettersyn av planforslaget.
- Evt. informasjonsmøte hvis det er ønskelig
- Vi vil opprette ei nettside hvor vi legger ut modell av planlagt bebyggelse som vil være offentlig tilgjengelig.

Potensielle interessekonflikter er følgende:

- Byggehøyde
- Kulturminner Tilgrensede områder
- Kommunalt trafikkareal

8 Temaer som skal avklares i planbeskrivelsen

I henhold til plan- og bygningsloven § 4-2 skal det utarbeides planbeskrivelse i forbindelse med planforslaget. Planbeskrivelsen vil beskrive planens formål, hovedinnhold og virkninger, samt planens forhold til rammer og retningslinjer som gjelder for området, i tråd med lovens krav.

Det er flere temaer som vil inngå i planbeskrivelsen, men tema omtalt nedenfor vil få særlig fokus i planbeskrivelsen.

Planfaglig tema	Forslagsstillers vurdering/kommentar	Kommunens vurdering/kommentar
Offentlig trafikkareal	Det er ønskelig å benytte deler av dagens fortau og videreføre regulert fortausbredde i reguleringsplan for Kongens gate til Dronningensgate, jfr. tidligere beskrivelse. Det vil også etableres en avkjørsel fra Dronningensgate og inn i en parkeringsetasje (U1), samt en avkjørsel fra Brannbakken og inn i en parkeringsetasje (U2). Planforslaget vil ta med siktlinjer ihht, veileder N100. Det foreslåes regulert til senterlinje veg i Dronningens gate og fortau i sørvest i Brannbakken. Trafikksikkerhet vil ha en prioritet. Planbeskrivelsen vil ha med en beskrivelse av tiltaket og ei vurdering av den trafikale situasjonen. Vil også bli delvis tatt med i konsekvensutredningen. KU tema: Landskaps- og byanalyse	
Offentlige rom og plasser	Tiltaket og annet tiltak medfører en oppgradering av den offentlige lekeplassen ved Håreksgate/ Diagonalen. Fortau rundt det planlagte bygget vil bli oppgradert iht. Narvik kommunes estetiske veileder. Tiltakets påvirkning av sentrum vil beskrives i planbeskrivelsen	
Tilgjengelighet/ universell utforming	Følger teknisk forskrift, TEK 17. Forslagsstiller ser ikke tematikken som problematisk og forventer at den blir løst etter forskriften.	
Høyder	Det planlegges et noe høyere bygg en opprinnelig bebyggelse på tomta. Temaet vil bli analysert og illustrert i konsekvensutredningen KU tema: Landskaps- og byanalyse	
Barn og unges interesser	Forslagsstiller vurderer at tiltaket ikke har vesentlige virkninger på barn og unges interesser dersom de tiltak vi foreslår blir gjennomført. Virkninger for barn og unge utredes som normalt i planarbeidet.	
Parkering	Parkering ivaretas iht. Narvik kommunes krav. Blir beskrevet i planbeskrivelsen.	

Vann og avløp	Det vil bli utarbeidet egen VAO-plan for tiltaket.	
Naturmangfoldloven og kulturminneloven	Tiltaket antas å ikke ha konsekvenser for naturmangfold, men vil bli beskrevet i planbeskrivelsen Kulturmiljø/kulturminner. Dette utredes som normalt i planarbeidet. Tiltakets påvirkning på omkringliggende kulturminner vil bli ivaretatt i konsekvensutredningen. KU tema: Landskaps- og byanalyse	
Kulturminner	Tiltakets påvirkning på omkringliggende kulturminner vil bli ivaretatt i konsekvensutredningen. KU tema: Landskaps- og byanalyse	
Sol- og skyggevurdering	Blir ivaretatt i konsekvensutredningen. KU tema: Landskaps- og byanalyse	
Landskaps og byanalyse	Konsekvensutredes	

9 Ivaretakelse av samfunnssikkerhet

Det utarbeides ROS-analyse etter DSBs mal som oppsett som baserer seg på foreliggende kunnskap og kilder samt utdrag fra nødvendige avklaringer og utredninger gjort i forbindelse med planarbeidet.

Grunnforhold vil bli vurdert av geolog.

Planområdet ligger i enden av et område som er definert som utløpsområde for mellomstore flomskred i henhold til NVEs aktsomhetskart for jord- og flomskred. Kartet er automatisk basert på helning og ikke ut ifra en reell vurdering. Planområdet ligger i Narvik sentrum og utløpsområdet starter ved løypa «Singstadsklia» i alpinanlegget Narvikfjellet. Mellom start av utløpsområdet og planlagt ny bebyggelse er det deler av et alpinanlegg og en hel bydel. Det vil bli gjort en faglig vurdering av den reelle faren som vil følge planbeskrivelsen. Utsnitt fra NVEs aktsomhetskart for jord- og flomskred følger i vedlegg 11 nedenfor.

10 Vurdering etter forskrift om konsekvensutredning

Etter § 4 i forskrift om konsekvensutredning (KU) skal forslagsstiller vurdere om planforslaget faller inn under kriteriene for KU. Dette skal igjen verifiseres av ansvarlig myndighet.

Det vurderes at tiltaket ikke faller inn under §§ 6 og 7 som omhandler planer som alltid skal konsekvensutredes. Det vurderes heller ikke til at tiltaket faller inn under § 8. Reguleringsplanen er ihht. avsatt formål i kommuneplanens arealdel.

På grunn av planlagt byggehøyde på 9 etasjer med 2 underetasjer mener vi at tiltaket kan vurderes å falle inn under § 10. Forskriften sier at planer og tiltak skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger etter § 10, men ikke ha planprogram eller melding.

På bakgrunn av vurdering av forskrift om konsekvensutredning vil vi foreslå at det gjennomføres en landskaps- og byanalyse som vurderer konsekvensene for landskaps- bybilde, byggehøyder, kulturmiljø og trafikk.

I kommuneplanens arealdel er utbyggingsområdet regulert til sentrumsformål. Forslagsstiller vurderer at behandling av planfaglige tema, ROS-analyse og konsekvensutredning av temaet *Landskaps- og byanalyse* vil være tilstrekkelig for planlagt tiltak og detaljreguleringsplan.

Etter §6 i forskrift om konsekvensutredning skal følgende planer alltid konsekvensutredes og ha planprogram eller melding:

a)	Kommuneplanens arealdel etter § 11-5 og regionale planer etter plan- og bygningsloven § 8-1, kommunedelplaner etter § 11-1, og områdereguleringer etter § 12-2 når planene fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II
Vurdering	Ikke relevant
b)	Reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen
Vurdering	Tiltaket er iht. kommuneplanens arealdel.
c)	Tiltak i vedlegg I som behandles etter andre lover enn plan- og bygningsloven.
Vurdering	Ikke relevant

Etter § 7 i forskrift om konsekvensutredning skal følgende planer og tiltak etter andre lover alltid konsekvensutredes, men ikke ha melding:

a)	Tiltak i vedlegg II som behandles etter energi-, vannressurs- eller vassdragsreguleringsloven
Vurdering	Ikke relevant
b)	Planer og programmer etter andre lover som fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II og som vedtas av et departement.
Vurdering	Ikke relevant

Etter § 8 i forskrift om konsekvensutredning skal planer og tiltak konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Planer og tiltak skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger etter § 10, men ikke ha planprogram eller melding.

a)	Reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen
Vurdering	I kommuneplanens arealdel er området avsatt til sentrumsformål og fortetningsområde.
b)	Tiltak i vedlegg II som behandles etter en annen lov enn plan- og bygningsloven.
Vurdering	Ikke relevant

Etter § 9 i forskrift om konsekvensutredning skal følgende opplysninger legges frem av forslagsstiller som grunnlag for ansvarlig myndighets vurdering etter §§ 11 og 12. Forslagsstiller skal gjøre en foreløpig vurdering av om planen eller tiltaket kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn etter § 10. Basert på kjent kunnskap skal det gis en kortfattet beskrivelse av:

Basert på kjent kunnskap skal det gis en kortfattet beskrivelse av:

a)	Planen eller tiltaket, tiltakets fysiske egenskaper og lokalisering og eventuelle rivningsarbeider.
Beskrivelse	Se kap.4 for nærmere beskrivelse av tiltaket. Tiltakets fysiske egenskaper vil bli ytterligere illustrert og beskrevet i reguleringsplanen. Tomten er i dag ubebygd.
b)	Miljøverdier som antas å bli vesentlig berørt og som krever særskilte hensyn
Beskrivelse	Miljøverdier blir ikke negativt berørt av tiltaket.
c)	Planens eller tiltakets forventede vesentlige virkninger som følge av reststoffer, utslipp og produksjon av avfall
Beskrivelse	Bebyggelsen vil bli oppført iht. krav i TEK17. Løsning for renovasjon for beboere vil bli avklart i samarbeid med Narvik kommune i forbindelse med planprosessen.
d)	Forventede vesentlige virkninger som kan følge av bruken av naturressurser.
Beskrivelse	Materialer til oppføring av bebyggelse vil kreve bruk av naturressurser, men ikke utover det normale for oppføring av ny bygg.

Under § 10 i forskrift om konsekvensutredning er det satt opp kriterier for vurdering av om en plan kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. I vurderingen av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, skal det ses hen til egenskaper ved planen eller tiltaket, jf. annet ledd og planen eller tiltakets lokalisering og påvirkning på omgivelsene, jf. tredje ledd. Det skal også i nødvendig grad ses hen til egenskaper ved virkninger nevnt i fjerde ledd.

I vurderingen av om planen eller tiltaket kan få vesentlige virkninger og følgelig skal konsekvensutredes, skal det ses hen til virkningenes intensitet og kompleksitet, sannsynlighet for at virkningene inntreffer og når de inntreffer, varighet, hyppighet og mulighet for å reversere eller begrense dem, om virkningene strekker seg over landegrensene, samt samlede virkninger av forslaget til plan eller tiltak og andre eksisterende, godkjente eller planlagte planer eller tiltak.

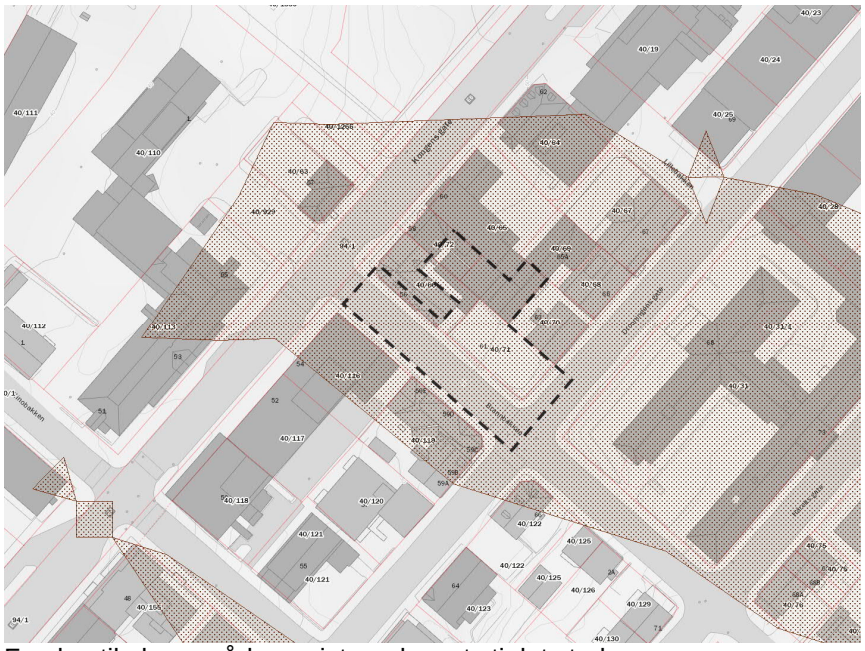
Egenskaper ved planen eller tiltaket omfatter	
a)	Størrelse, planområde og utforming
Beskrivelse	Planområde er ca. 2.7 daa. Planområder er avsatt til formålet *sentrumsformål med fortetning* i kommuneplanens arealdel. Det er planlagt en bebygge på 9 etasjer med 2 underetasjer. BRA Dr.gt 61: - Bolig 9 etasjer a cirka 300 utgjør 2700 m^2 - 2 etasjer parkering felles utgjør 2 * 380 = 760 m^2 - Totalt 3 460 m^2 Planlagt byggehøyde vil kunne påvirke omgivelsene og vi vurderer at det kan være nødvendig å gjennomføre en konsekvensutredning av temaet. En landskaps- og byanalyse vil gjør rede for konsekvenser for landskapsbilde og byggehøyder.
b)	Bruken av naturressurser, særlig arealer, jord, mineralressurser, vann og biologiske ressurser

Beskrivelse	Ikke relevant
c)	Avfallsproduksjon og utslipp
Beskrivelse	Ivaretas i TEK 17. Løsninger for renovasjon avklares med Narvik kommune i planprosessen.
d)	Risiko for alvorlige ulykker og/eller katastrofer.
Beskrivelse	Blir vurdert i ROS og evt. ivaretatt i bestemmelser.
Lokalisering og påvirkning på omgivelsene omfatter en vurdering av om planen eller tiltaket kan medføre eller komme i konflikt med:	
a)	Verneområder etter naturmangfoldloven kapittel V eller markaloven § 11, utvalgte naturtyper (naturmangfoldloven kapittel VI), prioriterte arter, vernede vassdrag, nasjonale laksefjorder og laksevassdrag, objekter, områder og kulturmiljø fredet etter kulturminneloven
Beskrivelse	Berører ikke areal iht. bokstav a)
b)	Truede arter eller naturtyper, verdifulle landskap, verdifulle kulturminner og kulturmiljøer, nasjonalt eller regionalt viktige mineralressurser, områder med stor betydning for samisk utmarksnæring eller reindrift og områder som er særlig viktige for friluftsliv
Beskrivelse	Berører ikke areal iht. bokstav b). Dronningens gate 59 (Thorsengården) er regulert til *spesialområde for særskilt verneverdig boligbebyggelse.* Planlagt ny bebyggelse vil hensynta den verneverdige boligbebyggelsen. I planbeskrivelsen vil man redegjøre for hvordan omkringliggende bebyggelse blir ivaretatt.
c)	Statlige planretningslinjer, statlige planbestemmelser eller regionale planbestemmelser gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 eller rikspolitiske bestemmelser eller rikspolitiske retningslinjer gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77.
Beskrivelse	Ivaretas i planforslaget
d)	Større omdisponering av områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsformål, samt reindrift eller områder som er regulert til landbruk og som er av stor betydning for landbruksvirksomhet
Beskrivelse	Berører ikke areal iht. bokstav d)
e)	Økt belastning i områder der fastsatte miljøkvalitetsstandarder er overskredet
Beskrivelse	Nei
f)	Konsekvenser for befolkningens helse, for eksempel som følge av vann- eller luftforurensning
Beskrivelse	Nei
g)	Vesentlig forurensning eller klimagassutslipp
Beskrivelse	Nei
h)	Risiko for alvorlige ulykker som en følge av naturfarer som ras, skred eller flom.
Beskrivelse	Ja iht. NVEs aktsomhetskart for jord- og flomskred. Planområdet ligger i enden av et område som er definert som utløpsområde for mellomstore flomskred. Kartet er automatisk basert på helning og ikke ut ifra en reell vurdering. Planområdet ligger i Narvik sentrum og utløpsområdet starter ved løypa «Singstadsklia» i alpinanlegget Narvikfjellet. Mellom start

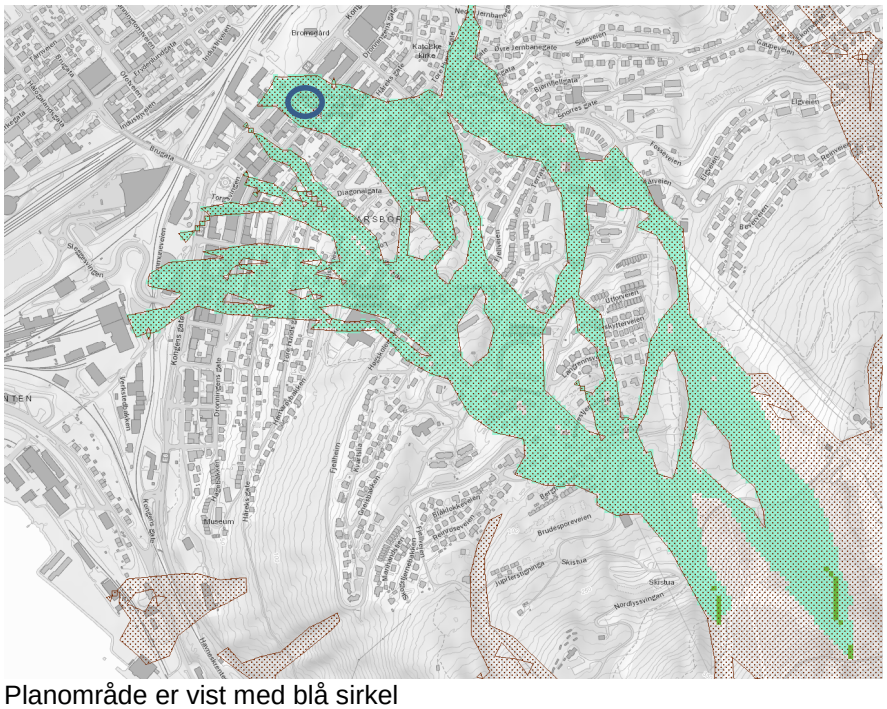
	av utløpsområdet og planlagt ny bebyggelse er det deler av et alpinanlegg og en hel bydel. Det vil bli gjort en faglig vurdering av den reelle faren som vil følge planbeskrivelsen. Utsnitt fra NVEs aktsomhetskart for jord- og flomskred følger i vedlegg 11 nedenfor.

11 Vedlegg

Utsnitt av NVEs kartportal: Aktsomhetskart for potensielt jord og flomskred (utløpsområde)



Forslag til planområde er vist med svart stiplet strek



Planområde er vist med blå sirkel