

---

# NOTAT

---

09.03.23

## Marknadsoversikt i forbindelse med planoppstart

### Plan 2022007 – Detaljregulering Kvartal 25 – Narvik kommune

Det ble varslet planoppstart for Detaljregulering Kvartal 25 den 16.01.23 med marknadsfrist 15.02.23. Ved marknadsfristens utløp var det kommet inn 11 merknader. En merknad ble mottatt etter frist.

Innholdet i innspillene beskrives og kommenteres i det følgende.

#### **1. Offentlige myndigheter og interesseorganisasjoner**

##### **1.1 Hålogaland Kraft Nett – 17.11.22**

1. «Dagens nett har ikke kapasitet og det bør/må reguleres inn el-infrastruktur i form av nettstasjoner og føringsveier.»

##### Forslagstillers kommentar

1. *Det er avklart med Hålogaland Kraft i ettertid at nettet har tilstrekkelig kapasitet for utbyggingen og at trafo kan etableres innenfor ny bygningsmasse i parkeringskjeller. Det vurderes også plassering i Kongens gate 54/økonomigate.*

##### **1.2 Sametinget – 14.11.22**

1. «Vi kjenner ikke til at det er registrert automatisk freda samiske kulturminner i det omsøkte området. Sametinget har derfor ingen spesielle kulturminnefaglige merknader til planforslaget på det nåværende tidspunktet.»
2. «Vi minner imidlertid om det generelle aktsomhetsansvaret. Dette bør fremgå av reguleringsbestemmelsene og vi foreslår følgende tekst når det gjelder dette:  
*Kulturminner og aktsomhetsansvaret.*  
*Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Sametinget forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som*

1 (13)

*skal utføre arbeidet i marken.»*

Skulle det likevel under arbeid i marken oppdages gjenstander eller andre spor som tyder på eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Vi forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

3. «Vi minner forøvrig om at alle samiske kulturminner eldre enn 1917 er automatisk freda ifølge lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 4 annet ledd. Samiske kulturminner kan blant annet være bygninger, hustufter, gammetufter (sirkulære flater, ofte med steinsatt ildsted og voll omkring), teltplasser (synlig som et steinsatt ildsted), ulike typer anlegg brukt ved jakt, fangst, fiske, reindrift eller husdyrhold, graver, offerplasser eller steder det knytter seg sagn til. Denne oppregningen er på ingen måte uttømmende. Mange av disse er fortsatt ikke funnet og registrert av kulturminnevernet. Det er ikke tillatt å skade eller skjemme et freda kulturminne, eller sikringssonen på 5m rundt kulturminnet, jf. kml. §§ 3 og 6.
4. Vi gjør for øvrig oppmerksom på at denne uttalelsen bare gjelder Sametinget, og viser til egen uttalelse fra Nordland fylkeskommune.»

#### Forslagstillers kommentar

1. *Merknaden tas til orientering.*
2. *Tas til etterretning og følges opp i planbestemmelsene.*
3. *Merknaden tas til orientering.*
4. *Merknaden tas til orientering.*

### **1.3 Bane NOR – 28.11.22**

1. «Planområdet berører ikke jernbanens interesser og vi har derfor ingen merknader.»

#### Forslagstillers kommentar

1. *Merknaden tas til orientering.*

### **1.4 Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap – 14.11.22**

1. «Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) viser til plansaken som dere har sendt på høring. DSB har dessverre ikke kapasitet til å gå inn i alle mottatte plansaker og sender derfor automatisk ut dette generelle svaret på slike saker. Det er Statsforvalteren som skal følge opp at hensynet til samfunnssikkerhet er ivaretatt i plansaker. Statsforvalteren har også et ansvar for samordning av statlige innsigelser til kommunale planer. DSB har innsigelseskompetanse etter plan- og bygningsloven i plansaker som berører følgende områder:

- Virksomheter som håndterer farlige stoffer herunder storulykkevirksomheter.
- Transport av farlig gods.

2 (13)

NOTAT

---

FEIL! FANT IKKE REFERANSEKILDEN.

- Brannsikkerhet herunder tunneller og underjordiske anlegg.
- Tilfluktsrom (sivilforsvarsdistriktene).

Siden Statsforvalteren har et overordnet ansvar for å følge opp samfunnssikkerhet i planer, vil også disse områdene kunne inngå som en del av Statsforvalterens oppfølging. DSB samarbeider med Statsforvalteren og vil gi faglig innspill til Statsforvalteren dersom det er nødvendig. Hvis det likevel er behov for direkte involvering av DSB i plansaken, bes det om at høringen sendes inn til DSB på nytt med tydelig angivelse av hvilket forhold det bes om DSBs uttalelse til. Dersom plansaken gjelder areal knyttet til etablert storulykkevirksomhet eller areal hvor det planlegges etablering av anlegg som sikkert eller muligens vil bli storulykkeanlegg, bes det også om at høringen sendes DSB på nytt. Det må fremgå av oversendelsen.»

#### Forslagstillers kommentar

1. *Merknaden tas til orientering. Det vurderes ikke som behov for direkte involvering av DSB i saken.*

## 1.5 Nordland Fylkeskommune – 15.02.23

1. «Nordland fylkeskommune viser til pågående planarbeid i nærområdet med detaljregulering for Kongens gate 24, og kvartal 48, som i likhet med dette planområdet er del av Riksantikvarens NB!-område. I saken som gjelder Kongens gate 24 har Riksantikvaren tatt over som kulturmiljømyndighet, og har gitt føringer for at akseptabelt etasjeantall ikke kan overstige 4 + 2. Det vises til fylkeskommunens innspill til disse planprosessene, gitt i brev datert 25.5.2022 og 27.1.2023.»

#### **Vesentlige merknader:**

2. Kulturminner

«Planområdet inngår i Riksantikvarens nylig reviderte NB!-område «Narvik sentrum BSR». NB!-områder er bymiljøer av nasjonal verdi som er kartlagt og verdivurdert av Riksantikvaren. Registeret skal bidra til at de eksisterende kulturmiljøene i byene blir tatt vare på, og brukes som en positiv ressurs i forbindelse med endring og utbygging. Området «Narvik sentrum BSR» er vurdert til å ha nasjonal verdi på grunn av dens utforming i forbindelse med «Brente steders regulering» og byplan av Sverre Pedersen. Riksantikvaren påpeker blant annet kulturmiljøets ensartede bygningsmiljø som en av områdets kvaliteter av nasjonal verdi.

Nordland fylkeskommune vurderer at deler av planinitiativet kan være i konflikt med vesentlige regionale og nasjonale kulturmiljøverdier. Som kulturmiljømyndighet vil fylkeskommunen anbefale at den videre planprosessen begrenser seg til en byggehøyde som er i tråd med føringene i kommuneplanens arealdel (4+2), og en utforming av fasaden

3 (13)

NOTAT

FEIL! FANT IKKE REFERANSEKILDEN.

som er tilpasset kulturmiljøet. Fylkeskommunen deltar gjerne i den videre prosessen for å komme fram til et prosjekt som er i tråd med kulturmiljøet og dens nasjonale verdi.

3. Fylkeskommunen støtter kommunens vurdering om at planinitiativet vil ha stor konsekvens i landskapet. Det er positivt at dette skal konsekvensutredes.

Fylkeskommunen viser til kommuneplanens arealdels bestemmelse § 6 *Kulturminner* hvor det heter at: «Kulturminner må ses i sammenheng med sine omgivelser, og ved nye bygninger og anlegg i kulturminnenes nærhet skal det tilstrebes en tilpassing.» Ved å etterfølge denne bestemmelsen og føringene i Riksantikvarens bystrategi kan et nybygg etableres uten at dette vil forringe kulturmiljøets nasjonale verneverdi. Bystrategien kan leses på Riksantikvarens nettsider: <https://www.riksantikvaren.no/veileder/riksantikvarens-bystrategi/>

På denne bakgrunnen vil Nordland fylkeskommune orientere om at planarbeidet kan komme i strid med vesentlige regionale og nasjonale interesser.»

3. «Fylkeskommunen viser til følgende arealpolitiske retningslinjer i Fylkesplan for Nordland:

#### 8.2 By- og tettstedsutvikling

d) *By- og stedsutvikling skal ivareta og bygge videre på viktige kulturhistoriske kvaliteter, stedets karakter og identitet.*

e) *Det skal legges vekt på høy estetisk og arkitektonisk kvalitet ved planlegging og utforming av fysiske tiltak.*

#### 8.3 Naturressurser, kulturminner og landskap

f) *Kulturminner og -miljø av stor lokal, regional eller nasjonal verdi skal sikres gjennom den kommunale planleggingen som en ressurs og grunnlag for kunnskapsutvikling, næringsutvikling, opplevelse av historisk kontinuitet, stedsidentitet og aktiv bruk.»*

#### **Merknader:**

4. Øvrige regionale interesser

«Gjeldende Fylkesplan for Nordland 2013-2025 inneholder uttalte mål for arealpolitikk i Nordland. Hovedmålet for arealforvaltningen i Nordland er at den skal være bærekraftig og gi forutsigbare rammer for næringslivet og befolkningen, og at forvaltningen skal skje på grunnlag av kunnskap og oppdaterte kommuneplaner. Den regionale arealpolitikken inkluderer arealpolitiske retningslinjer for by- og tettstedsutvikling, naturressurser, kulturminner og landskap, klima og klimatilpasning m.m. Disse retningslinjene er uttrykk for vesentlige regionale interesser i arealforvaltningen i Nordland. Det vises til vår nettside [www.nfk.no/arealpolitikk](http://www.nfk.no/arealpolitikk) for utdypende informasjon.»

5. Byutvikling og bylandskap

«Nordland fylkeskommune ser at planinitiativet begrunnes med at Narvik kommune står foran en betydelig forventet vekst, og skal svare på kommunens behov for sentrumsnære, nye boliger.

4 (13)

NOTAT

---

FEIL! FANT IKKE REFERANSEKILDEN.

Det står også at «tomten som skal bygges på er i dag regulert til bolig». Etter hva fylkeskommunen kan se av kartutsnittet fra gjeldende reguleringsplan, er eiendommen regulert til forretning (F2).

Fylkeskommunen er tilfreds med at tiltakets konsekvenser for en rekke tema skal utredes i en landskaps- og byanalyse. Det forventes at Estetisk veileder for Narvik legges til grunn i utredningen, samt at utredningen vil omfatte 3D-illustrasjoner av bygningene sett fra ulike ståsteder i byen. Dette for å vise nær- og fjernvirkninger. Som for kvartal 48 foreslås en kartlegging av området der tiltakene vil være synlig ved ulike byggehøyder. Dette vil være nyttig for å kunne vurdere hvordan planlagte tiltak vil kunne påvirke omgivelser og landskapsbilde.

Fylkeskommunen stiller seg bak kommunens vurdering i oppstartsmøtet om at planinitiativet utfordrer kommuneplanens bestemmelser om byggehøyder, om at boliger ikke kan etableres i 1. etasje, og at lukkede fasader mot tiliggende gate ikke tillates. Kommuneplanens bestemmelse 7.4 for sentrumsformål skal sikre aktive fasader på gateplan som støtte for aktivitet og byliv, og tillater ikke etablering av bolig i første etasje. Parkering på gateplan til boliger vil også høre til boligfunksjonen, og vurderes derfor på nåværende tidspunkt å ikke være i tråd med gjeldende planbestemmelse i kommuneplanens arealdel. Både aktive fasader og gode uterom er viktige for å skape mangfold og mulighet for varierte inntrykk, som igjen er viktige for folkehelsen. Se også fylkeskommunens innspill til planarbeidet for Kvartal 48, datert 27.1.2023.

## 6. Barn og unge

«Ifølge planinitiativet skal kravet til lekeplass, som med 36 boenheter vil utgjøre 300 - 350 m<sup>2</sup>, løses ved inngangen. Det går også fram at lekeplassen ikke vil kunne nås av direkte sollys, og at det kan være behov for oppdeling av lekearealet innenfor planområdet. Dette skal håndteres gjennom bestemmelser som stiller krav om god belysning og utforming.

Fylkeskommunen støtter kommunens tilbakemelding i oppstartsreferatet om at det er uheldig å basere seg på kunstig belysning av lekeplassen, og at den skal kunne deles opp i mindre arealer. Det er særlig viktig at barn og unge sikres gode oppvekstvilkår gjennom muligheten for god og variert motorisk lek. Lekeplasser med gode uteoppholdskvaliteter er viktige i så måte.

Forslagsstiller vil bidra til utvikling av lekeplassen ved Håreksgate / Diagonalen som nærlekeplass. Denne ligger 180 meter fra Dronningens gate 61, og er et område på ca. 1,7 dekar som ifølge planinitiativet har potensial til å bli en god og trygg lekeplass. Mellom planområdet og lekeplassen er det fortau, men gater må krysses 3 til 4 ganger for å komme fram til den. Fylkeskommunen minner om at areal der det legges til rette for lek og opphold av barn og unge, skal ha sikker adkomst og være trygt å oppholde seg på. Dette gjelder for lekeplass innenfor planområdet og ved eventuelle kompensierende tiltak i form av opprusting av nærlekeplasser utenfor planområdet.

Fylkeskommunen er ellers tilfreds med at barn og unges oppvekstvilkår skal utredes i planarbeidet, og ber om at temaet vektlegges i tråd med arealpolitiske retningslinjer i fylkesplanens kap. 8.2, bokstav b), c) og m).»

## 7. Klima og klimatilpasning

Fylkeskommunen er fornøyd med at temaet grunnforhold skal utredes, og at forslagsstiller er klar over at planområdet omfattes av et potensielt aktsomhetsområde for flom- og jordskred. Fylkeskommunen ber om at dette tas hensyn til i det videre planarbeidet, og viser til følgende arealpolitiske retningslinjer i Fylkesplan for Nordland:

### 4 8.6 Klima og klimatilpasning

*c) Kommunene skal i nødvendig grad kartlegge og innarbeide potensielle faresoner (flo, flom og skred), som følge av klimaendringer i planleggingen. Det er viktig at det angis bestemmelser som tilpasser arealbruken til konsekvensene av et endret klima.*

*d) Ved planlegging av boliger og fritidsboliger oppfordres kommunene til å vurdere plassering, utforming og størrelse slik at energibehovet er lavest mulig.*

*e) Energibruk og tilrettelegging for nye miljøvennlige energiløsninger, skal være et gjennomgående perspektiv i kommuneplaner og planer som legger til rette for utbygging.*

*g) Kommunene bør vurdere hvordan blå-grønn infrastruktur kan bidra til å forebygge flomødeleggelse og overvannsproblemer gjennom aktiv bruk av vannsystemer og grønne områder.*

### Forslagstillers kommentar

1. Merknaden tas til orientering.
2. Merknaden tas til orientering. Dronningens gate 61 ligger ikke inne som hensynssone i kommuneplanens arealdel. Kommunen opplyste ikke i oppstartsmøte at NB! registeret er oppdatert til å omfatte Dronningens gate 61. Tiltaket påvirkning på kulturmiljøet er redegjort for i planen.
3. Merknaden tas til orientering.
4. Merknaden tas til orientering.
5. Merknaden tas til orientering. Det er korrekt at eiendommen i plankartet er avsatt til forretning. Reguleringsbestemmelsene åpner imidlertid opp for at det også kan etableres bolig. Det vil tilrettelegges for et høyere antall parkeringsplasser i parkeringsetasker enn hva som er kravet for boliger, slik at parkering kan leies ut til næringsvirksomhet i sentrum.
6. Merknaden tas til orientering.
7. Merknaden tas til orientering. Det redegjøres for ev. faresoner i planen. Energibehov og energiløsninger utredes i planarbeidet. VAO-rammeplan redegjør for overvannshandtering og flomveier.

6 (13)

NOTAT

---

FEIL! FANT IKKE REFERANSEKILDEN.

## 1.6 Statens Vegvesen – 15.02.23

1. «Statens vegvesen har ansvar for at føringer i Nasjonal transportplan (NTP), Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, vegnormalene og andre nasjonale og regionale arealpolitiske føringer blir ivaretatt i planleggingen. Statens vegvesens samfunnsoppdrag er «å utvikle og tilrettelegge for et effektivt, tilgjengelig, sikkert, og miljøvennlig transportsystem». Vi uttaler oss på vegne av staten som forvalter av riksveg og etaten sine egne kulturminner, og som statlig fagmyndighet med sektoransvar innenfor vegtransport. Statens vegvesen sitt sektoransvar for vegnettet betyr at Statens vegvesen har et overordnet ansvar for at trafikksikkerhet, klima og miljøhensyn og helhetlig bypolitikk ivaretas i alle planforslag som berører samferdsel. Dette gir oss rett til å stille krav til både statlige, fylkeskommunale og kommunale veger, gater og løsninger for gående og syklende. Statens vegvesens rolle i denne saken er som forvalter av riksveg, og som statlig fagmyndighet med sektoransvar innenfor vegtransport.»
2. «Viktige arealpolitiske føringer for arbeidet er blant annet vegnormalene og statlige planretningslinjer for samordna bolig-areal og transportplanlegging.»
3. «Vi forutsetter at føringer og krav i vegnormaler og statlige retningslinjer blir ivaretatt i planprosessen. Eventuelle avvik fra krav i vegnormaler må være omtalt i planen og nødvendig godkjenning for valgt løsning må innhentes hos vegeier. Videre må det tilrettelegges for myke trafikanter og trygg skoleveg.

### Forslagstillers kommentar

1. *Merknaden tas til orientering.*
2. *Merknaden tas til orientering.*
3. *Vegnormaler og statlige planretningslinjer legges til grunn for planen og eventuelle avvik vil bli redegjort for. I planen vil det redegjøres for myke trafikanter og skolevei.*

## 1.7 Vei og park – 15.02.23

1. «Veg og park ga interne innspill i forkant av oppstartsmøtet, datert 22.8.2022. Siden den gang er planområdet utvidet til å gjelde store deler av kvartalet mellom Brannbakken og Nedre Lillebakken. Vi ber om at merknadene gjøres gjeldende også for det nye planområdet:
  - KV8460 Dronningens gate er en offentlig kommunal veg med fartsgrense 30 km/t.
  - KV8300 Brannbakken er en offentlig kommunal veg med fartsgrense 30 km/t.
  - Øvrige veger innenfor planområdet er private.
  - EV6 Kongens gate er europaveg og Statens vegvesen er vegholder.
  - Vi forutsetter på generelt grunnlag at Statens vegvesen sine håndbøker blir lagt til grunn ved planlegging som omfatter veg og trafikkaraler. Vi gjør samtidig oppmerksom

på at Narvik kommune, når det gjelder offentlig kommunale veger, kan kreve lokale tilpasninger som fraviker håndbøkene.

- Veg og park stiller krav til regulert bredde for vegstrekninger som tenkes tatt opp som offentlig kommunal veg. Det forutsettes at vegen ligger på en parsell med tilsvarende bredde som kan overføres til kommunen ved et eventuelt vedtak om overtakelse.
  - Veg og park forutsetter at reguleringsplanen legger opp til at overvann skal håndteres lokalt og for øvrig i tråd med overordnede planer.
  - Det forutsettes at parkeringsbehovet blir løst på egen eiendom. Det er allerede et stort press på offentlige parkeringsplasser i dette området, så Veg og park kan ikke anbefale løsninger (f.eks. frikjøp) som bidrar til å øke dette presset nevneverdig.
  - Fortau langs offentlig kommunale veger i planområdet skal etableres eller rehabiliteres på en slik måte at vi får et sammenhengende system av fortau som oppfyller kommunens retningslinjer med tanke på utførelse, materialvalg og universell utforming (herunder taktil merking og belysning). Det skal knyttes rekkefølgebestemmelser til fortauene.
  - Det skal etableres kryssingssteder som ivaretar fremkommelighet og trafikksikkerhet
  - Atkomst/avkjørsel skal utformes på en slik måte at siktforholdene blir ivaretatt, særlig med tanke på trafikanter på fortau.
  - Atkomst/avkjørsel skal tilpasses fortausarealene på en slik måte at det ivaretar jevne stigningsforhold.
  - Veg og park har ansvaret for følgende offentlige lekeplasser i Narvik sentrum:
    - 8515-LN11 Parkhalltaket
    - 8515-LN12 Diagonalen
  - Veg og park kommer ikke til å overta ansvaret for nye lekeplasser som blir etablert i forbindelse med, eller som en følge av reguleringsplanen.
2. «Det ble gjennomført et møte med utbyggers konsulent den 9.2.2023 der planene for et leilighetsbygg med 9 etasjer + 2 parkeringsetasjer i Dronningens gate 61 ble gjennomgått. For bl.a. å kunne etablere et tilstrekkelig antall plasser iht. parkeringsvedtektene, planlegger utbygger at de to nederste etasjene i bygget skal romme over 30 biloppstillingsplasser. Den øverste får atkomst fra Dronningens gate, mens den nederste gis atkomst fra Brannbakken. For å oppnå dette må disse to etasjene bygges ut i eksisterende vegareal i Brannbakken. Tiltaket reiser problemstillinger knyttet til siktforhold og fremkommelighet, særlig overfor myke trafikanter.

Detaljreguleringsplan for Narviktunnelen og Kongens gate strekker seg inn i nederste del av tverrgatene og åpner for en fortausutvidelse langs den nordøstre siden av Brannbakken,

8 (13)

NOTAT

---

FEIL! FANT IKKE REFERANSEKILDEN.



forbi den såkalte Iversen-gården. Økningen fra dagens 2,6 meter til 5 meter bredt fortau går på bekostning av bredden på kjørebanelen som dermed reduseres til 6,5 m. Utbygger planlegger å føre opp de 2 underetasjene i deler av fortausarealet, slik at det gjenstår om lag 2,3 meter fri bredde på fortauet langs det nye bygget, opp til Dronningens gate. Atkomst til begge parkeringsetasjene vil måtte krysse fortau.

Veg og park ønsker å presisere at som kommunal park- og vegmyndighet er vårt hovedfokus å levere velfungerende, fremkommelig, trafiksikker og attraktiv infrastruktur. For Veg og park sin del dreier denne saken i stor grad rundt det prinsipielle spørsmålet hvorvidt en kan omregulere offentlig trafikkareal til privat boligformål, for blant annet å imøtekomme krav i kommunale vedtekter.

Veg og park er på generelt grunnlag svært skeptisk til privatisering av offentlig areal. Særlig når arealet har så stor allmenntytte som i dette tilfellet og tiltaket bryter med etablert gjennomgående struktur i området, både når det gjelder eiendoms- og formålsgrenser. Vi er dessuten bekymret for at saken vil være presedensskapende for lignende tiltak. Basert på de opplysningene vi har mottatt så langt i saken, er det for Veg og park utfordrende å se at fordelene ved å akseptere et slikt bygg i det offentlige vegarealet kan oppveie de forventede ulempe for vegeier og trafikantene.»

#### Forslagstillers kommentar

1. *Merknaden tas til orientering. VAO-rammeplan redegjør for overvann, og evt. påslipp på kommunalt nett avklares med Narvik Vann.*
2. *Merknaden tas til orientering. Planen vil redegjøre for eventuelle ulemper som følge av flytting av offentlig areal.*

### **1.8 NVE – 02.03.23**

1. «Plan- og bygningsloven § 28-1 fastsetter at grunn bare kan bebygges dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold. Kravene til sikkerhet er videre konkretisert i byggeteknisk forskrift, TEK 17. På reguleringsplannivå skal tilstrekkelig sikkerhet mot naturfarer ivaretas gjennom selve planløsningen og bruk av virkemidler som arealformål, hensynssoner og reguleringsbestemmelser (pbl. §§ 12-5, 11-8, 12-6 og 12-7). Vi viser også til H-5/18 Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling - regjeringen.no, punkt 2.11.1, hvor det heter at «ved siste plannivå er det ikke mulig å skyve nærmere avklaring av reell fare til byggesaken ved å sette vilkår for å innvilge byggesøknad»».
2. «I følge KMDs Reguleringsplanveileder (regjeringen.no), kapittel 5.2.3, skal faresoner alltid vises med hensynssone i reguleringsplan. Til hensynssoner skal det i nødvendig grad gis

bestemmelser som avgrenser eller setter vilkår for arealbruken. Dette er omtalt nærmere i NVE retningslinje 2/2011 Flaum- og skredfare i arealplanar, kapittel 7.5.»

3. «I Kartbasert veiledning for reguleringsplan, punkt 13, vises det at planområdet ligger i et område hvor det kan være marin leire i grunnen. I forbindelse med planarbeidet må det derfor avklares om det er kvikkleire i området. Det må også vurderes om det kan finnes kvikkleire høyere opp i terrenget slik at planområdet kan bli truffet av et skred som løsner derfra. I NVE Veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred, kapittel 3.2, er det beskrevet en stegvis prosedyre som skal benyttes ved vurdering og utredning av fare for områdeskred. Ved offentlig ettersyn av detaljreguleringsplan skal reell fare for områdeskred være avklart. For at dette skal være oppfylt på detaljreguleringsplannivå, må kravene i pbl. § 28- 1 og § 29-5, TEK17 7-3 med veiledning og NVEs veileder 1/2019 legges til grunn for utredning av skredfare. NVE synes det er positivt at det i planinitiativet beskrives at den reelle faren for kvikkleireskred skal utredes.»
4. «I Kartbasert veiledning for reguleringsplan, punkt 9, vises det at planområdet ligger i ytterkanten av aktsomhetsområde for jord- og flomskred. NVE synes det er positivt at det i planinitiativet beskrives at det vil bli gjort en faglig vurdering av den reelle faren for jord og flomskred.»
5. «Overvann er overflateavrenning som følge av nedbør og smeltevann. Mer utbygging gir økt andel tette flater som igjen bidrar til raskere avrenning og større mengder vann på terrengoverflaten. Økningen kan føre til oversvømmelser i byggeområdene og flom vassdragene. Det er viktig å være oppmerksom på at ny utbygging også kan blokkere avrenningen ovenfra, som igjen kan føre til skader på selve bygget eller lede overvannet i uønsket retning. Dersom omgivelsene ikke har kapasitet til å ta imot økt avrenning, må det planlegges kompensere tiltak i nedbørfeltet. Klimaendringenes påvirkning på avrenningen i byggeområdene må også avklares. Dette må gjøres tidlig i planprosessen slik at det blir satt av tilstrekkelig areal før bygninger og infrastruktur planlegges. Reguleringsplanen må vise hvordan overvann skal behandles både i kart og bestemmelser. Det må avsettes tilstrekkelige og hensiktsmessige arealer for å håndtere overvann. Reguleringsplanen må vise hvordan overvann skal håndteres uten at det fører til negative konsekvenser for grunnvann, overflateavrenning, bekker, elver og innsjøer. Vi viser til NVE veileder 4/2022 Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar.»

#### Forslagstillers kommentar

1. *Merknaden tas til orientering. Planforslaget vil redegjøre for naturfarer.*
2. *Merknaden tas til orientering.*
3. *Planen vil redegjøre for potensiell kvikkleire iht. NVEs stegvise prosedyre.*
4. *Planen vil redegjøre for naturfarer som jord- og flomskred.*
5. *Som del av reguleringsplan utarbeides VAO-rammeplan som redegjør for overvann, flomveien osv.*

10 (13)

NOTAT

FEIL! FANT IKKE REFERANSEKILDEN.

## 1.9 Statsforvalteren – 14.02.23

1. «T-1442/2021 skal legges til grunn ved arealplanlegging, og kommer til anvendelse ved etablering av nye boliger i nærheten av eksisterende støykilde. Det må foretas en konkret vurdering av lokale forhold ved planområdet, og det skal foretas en detaljert utredning av støy dersom området kan være utsatt for støy over grenseverdier i tabell 2 i støyretningslinjen. Dersom det ikke foretas støyfaglig utredning, må det gjøres rede for de vurderinger som tilsier at planområdet ikke er utsatt for støy over anbefalte grenseverdier fra trafikk i Dronningens gate.»
2. «Vi registrerer at en i planinitiativ og referat fra oppstartsmøte har hatt fokus på uteoppholdsareal og lekeplasser, og at det er innhentet vurderinger fra bl.a. Folkehelse og Miljørettet helsevern, Barnas talsperson og enhet Veg og park. Statsforvalteren anbefaler at en også i det videre planarbeidet benytter seg av kompetansen i kommunen når det gjelder ivaretagelse av barn og unges interesser. Hensynet til barn og unges oppvekstvilkår må ivaretas i planarbeidet, jf. plan- og bygningsloven § 1-1 siste ledd. Planer skal i henhold til plan- og bygningsloven § 3-1 fjerde ledd bidra til å gjennomføre internasjonale konvensjoner og avtaler innenfor lovens virkeområde, noe som også omfatter barnekonvensjonen. Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging sier i pkt. 4 bl.a. at kommunen skal vurdere konsekvenser for barn og unge i plan- og byggesaksbehandlingen etter plan- og bygningsloven. Retningslinjene inneholder i 5a og 5b krav til fysisk utforming. 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, noe som bl.a. forutsetter at arealene er store nok og egner seg for lek og opphold. Det følger av Miljøverndepartementets rundskriv T-2/08 at tilgjengelighet og gode atkomstmuligheter til arealer og anlegg for daglig fysisk aktivitet og friluftsliv i nærmiljøet er særdeles viktig, fordi barns aksjonsradius er begrenset. Mindre barn har ikke forutsetninger for å mestre kompliserte trafikksituasjoner, og det er derfor svært viktig med trafikksikre arealer og ferdselsårer.

Vi anbefaler at Kommunal- og distriktsdepartementets sider om barn og unge som fagtema i planlegging benyttes i arbeidet. Veilederen barn og unge i plan og byggesak gir også råd om hvordan sikre og skape gode oppvekstvilkår for barn og unge gjennom planlegging og byggesaksbehandling.»

3. «Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (SPR) gir føringer for kommunenes, fylkeskommunenes og statens arbeid med klimatilpasning. Det er utarbeidet en egen veileder for hvordan klimatilpasningsarbeidet kan gjennomføres. Her er det henvisninger til lovkrav og lenker til en rekke eksempler. Veilederen tar for seg klimatilpasning for både planstrategi, kommuneplanens samfunnsdel og arealdel, temaplan og reguleringsplaner. Veilederen viser også til hvilket ansvar ulike offentlige aktører har i klimatilpasningsarbeidet. Statsforvalteren har også utarbeidet tall for fremtidig temperatur, nedbør og havnivåstigning for ulike steder i Nordland. Disse tallene skal legges til grunn ved planlegging. Statsforvalteren har samlet vår informasjon om klimatilpasning i Nordland

11 (13)

NOTAT

FEIL! FANT IKKE REFERANSEKILDEN.

på denne siden: <https://www.statsforvalteren.no/Nordland/Samfunnssikkerhet-og-beredskap/klimatilpasning/>.»

#### Forslagstillers kommentar

1. *Merknaden tas til orientering. Støy fra Dronningens gate og Brannbakken beregnes og redegjøres for i planen.*
2. *Merknaden tas til orientering. Planen vil redegjøre for konsekvenser for barn og unge, og hvordan planen legger til rette for barn og unge.*
3. *Merknaden tas til orientering.*

## **2. Grunneiere og andre rettighetshavere**

### **2.1 Benedicte Thoresen Gjelland – 31.01.23**

1. «Visuell utforming og karakter. Et bygg bestående av totalt 11 etasjer med 2 etasjer som garasjeanlegg virker svært malplassert på et så lokalt sted i sentrum. Det føre til betydelig økt forurensning og støynivå knyttet opp mot ikke bare eiendommen og området rundt, men også hele sentrum. Et så svært bygg virker malplassert grunnet dets tenkte utforming og vil følgelig ikke passe inn i bygården av naturlige årsaker. Dette inkluderer følgelig byggets tenkte høyde. Bygget i dets tenkte størrelse vil følgelig ta mye av det naturlige sollyset der vi som part blir direkte berørt.»

#### Forslagstillers kommentar

1. *Merknaden tas til orientering. Det må påregnes endring i utsikt for de nærmeste boligene også ved bygging inntil 6 etasjer som KPA åpner opp for. Tiltaket påvirkning for omgivelsene vil bli redegjort for i plandokumentene.*

### **1.2 Terese Steinsvik-Øien – 31.01.23**

1. «Har følgende innsigelse til planlagt oppføring av 9 etasjes bygg Dronningens gt 61: uteområdet Dronningens gt 63 raseres, solforhold forsvinner, ingen uteområder for barn, et så høyt bygg kommer til å bli svært sjenerende for omkringliggende boliger og forringer kvaliteten på boforhold i nærheten.»

#### Forslagstillers kommentar

1. *Merknaden tas til orientering. Det må påregnes endring i solforhold for de nærmeste boligene også ved bygging inntil 6 etasjer som KPA åpner opp for. Tiltaket påvirkning for omgivelsene vil bli redegjort for i plandokumentene.*

12 (13)

NOTAT

FEIL! FANT IKKE REFERANSEKILDEN.

### 1.3 Ole Jonny Pedersen– 30.01.23

1. «Her mister beboere nesten alt av solforhold med tanke på forslaget på høyden på dette bygget. Vårt lille uteområde i bakgården med platting og solforhold blir i bakgården av en parkeringskjeller og helt uten antydning til solforhold. Uteområde blir enormt begrenset når man ikke lenger kan være ute med barna å leke i sola rett utenfor. Hvordan er dette tenkt å løses for oss som nærmeste nabo? Bolest snakkes det mye om i Narvik, men tydeligvis ikke for alle? Har full forståelse for at det bygges ved siden av, men høyden på bygget blir det reaksjoner på. Er det tenkt konsekvenser for nærmeste naboer? Hva med dem ? Viser det hensyn?

#### Forslagstillers kommentar

1. *Merknaden tas til orientering. Det må påregnes endring i solforhold for de nærmeste boligene også ved bygging inntil 6 etasjer som KPA åpner opp for. Tiltaket påvirkning for omgivelsene vil bli redegjort for i plandokumentene.*