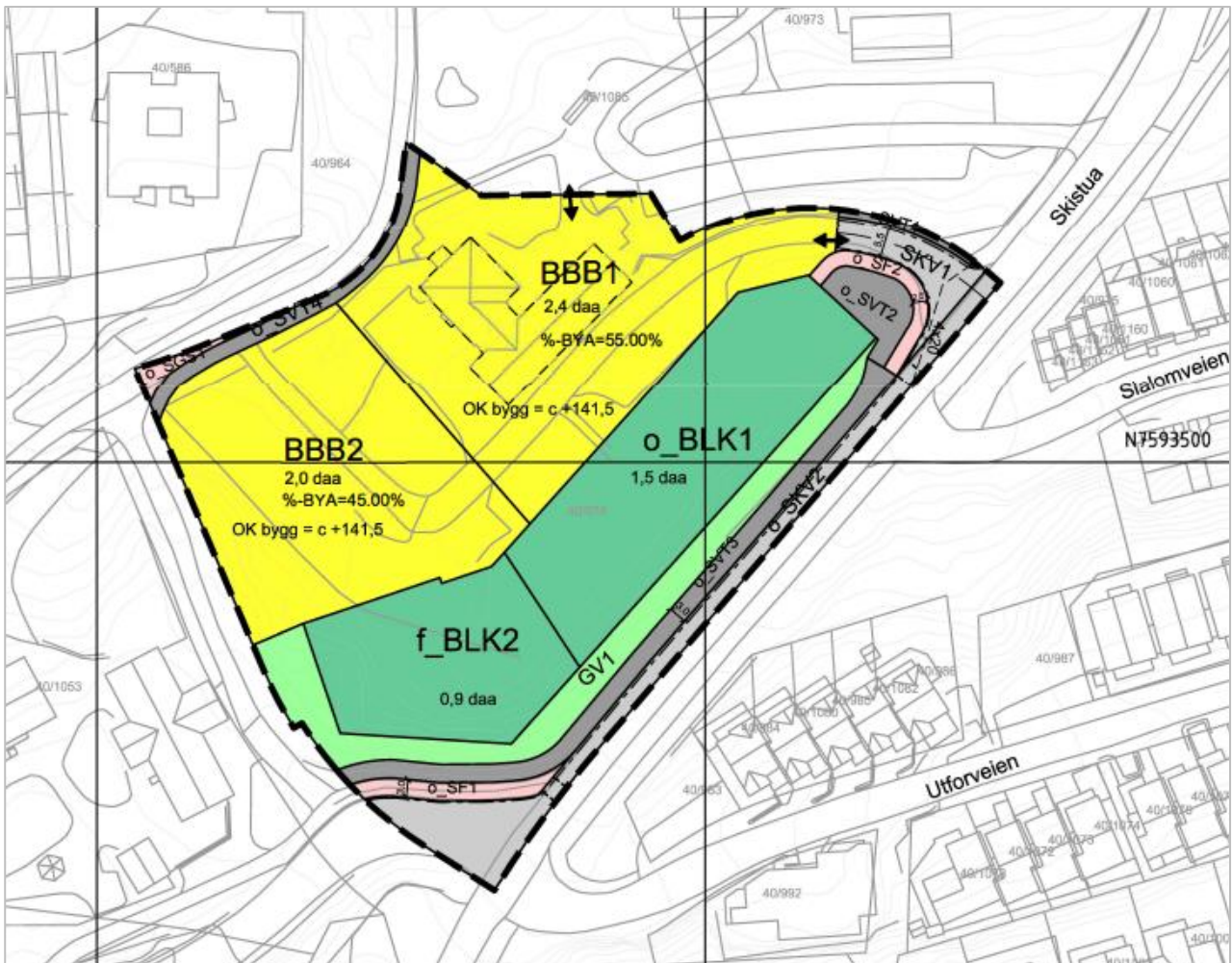


PLANINITIATIV

Planendring Alpinveien 1
Narvik kommune



Revisjonshistorikk

Rev:	Dato:	Beskrivelse av endringen	Utarbeidet av	Kontrollert av
00	05.10.23	Første utkast	NOJOTR	NORDAH
01	22.02.24	Justert atkomst til planområdet	NOJOTR	NORDAH

Prosjekt: Planendring Alpinveien 1
Prosjektnummer: 10239280
Kunde: Alpinveien Bolig AS
Rev: 01
Dato: 05.10.23
Opprettet av: Trude Johnsen
Kontrollert av: Ronny Dahl
Dokumentreferanse

Innholdsfortegnelse

1.	Generell info	4
2.	Formålet med planendringen	4
3.	Planområdet i dag	4
4.	Forslag til plangrense	6
5.	Detaljer i planen.....	6
5.1	Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	6
5.2	Utbyggingsvolum og byggehøyder	9
5.3	Funksjonell og miljømessig kvalitet	9
5.4	Parkering	9
5.5	Atkomst.....	9
5.6	Lek og uteopphold	10
6.	Forhold til overordnede planer	10
6.1	Gjeldende reguleringsplaner	11
7.	Tiltakets virkning på, og tilpasning til omgivelsene	12
8.	Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet.....	12
9.	Medvirkningsprosesser	12
10.	Temaer som skal avklares i planbeskrivelsen.....	12
11.	Ivaretagelse av samfunnssikkerhet	13
12.	Vurdering etter forskrift om konsekvensutredning.....	13
12.1	Planer som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding	13
13.	<i>Planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutredes, men ikke ha melding</i>	<i>14</i>
13.1	Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn	14
13.2	Vurdering av vesentlige virkninger for miljø og samfunn	14
13.3	Oppsummering	15

1. Generell info

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.

Forslagsstiller/oppdragsgiver:	Alpinveien Bolig AS v/Bomer AS
Plankonsulent:	Sweco Norge AS
Grunneier	Alpinveien Bolig AS
Gårds- og bruksnummer	40/974

2. Formålet med planendringen

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av utleieboliger på gnr./bnr. 40/974 i Narvik kommune. Hovedendringene i forhold til gjeldende regulering er å øke antall boenheter, samt omdisponering av arealer avsatt til bolig og lek.

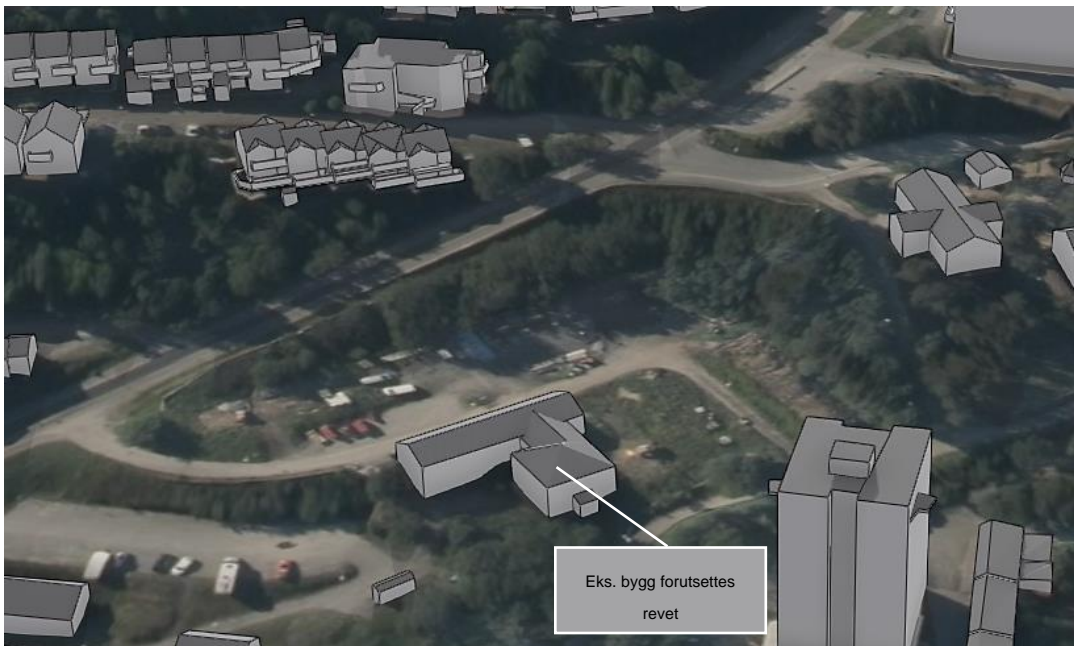
I henhold til gjeldende reguleringsplans bestemmelse § 2.1.2 a) kan det føres opp boligblokker med inntil 50 boenheter på eiendommen. Nytt skisseprosjekt legger opp til 90 boenheter, en økning med 40 boenheter fra regulert situasjon.

Skisseprosjektet forutsetter en omdisponering av arealformål fra gjeldende plankart. Arealfordelingen mellom de ulike formålene bevares i hovedsak, men plasseringen endres. Mens byggeområdet i gjeldende plan er lagt mot nordvest, og leke- og uteoppholdsarealene er lagt mot sørøst langs veien, legger nytt skisseprosjekt opp til at byggeområdet plasseres som en L-form sør på eiendommen med en fløy mot øst, og en mot vest.

Ønskede endringer av plan vurderes ikke å berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder, gå ut over hoveddrammene i gjeldende plan eller påvirke gjennomføringen av planen for øvrig. Det vurderes derfor at planendringen kan gjennomføres etter forenklet prosess.

3. Planområdet i dag

Planområdet er i dag delvis bebygget. Øvrig del av eiendommen benyttes sporadisk til rigg/lager.



Figur 1: Dagens situasjon, retning mot sør. Kilde: Nordlandsatlas.



Figur 2: Eiendomskart, retning nord. Kilde: Narvik kommune.

4. Forslag til plangrense

Plangrense følger dagens plangrense. Det ønskes diskutert i møte med kommunen om plangrense eventuelt skal utvides for å omfatte atkomst til parkeringsanlegg over SSIN sin eiendom jfr. kap. 5.4.

5. Detaljer i planen

5.1 Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Det ønskes tilrettelagt for 90 boenheter av varierende størrelse, 2-rom, 3-rom og 4-roms.

Det legges opp til ca. 60 parkeringsplasser i parkering under bakken, samt ca. 10 plasser utendørs til kommunale tjenester, gjesteparkering osv. Totalt ca. 70 plasser.



Figur 3: Skisseprosjekt, retning sør. Konsept: Hilleren Prosjektering AS. 3D-modell: Sweco.



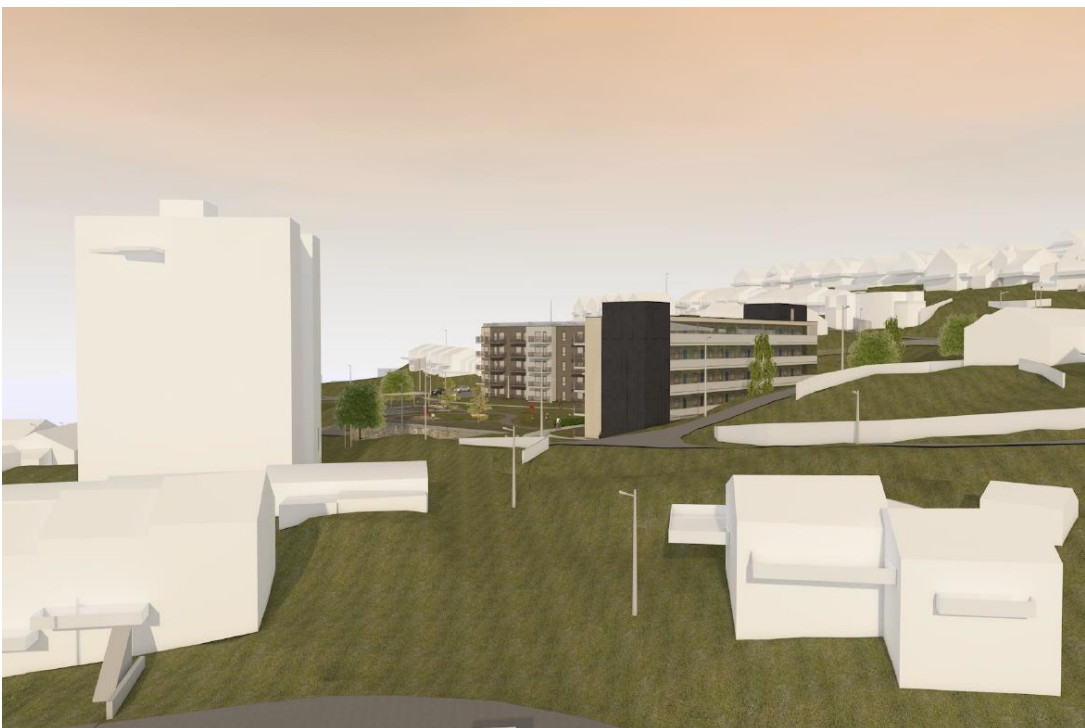
Figur 4: Skisseprosjekt, retning vest. Konsept: Hilleren Prosjektering AS. 3D-modell: Sweco.



Figur 5: Skisseprosjekt, retning sør. Kilde: Hilleren Prosjektering AS.



Figur 6: Skisseprosjekt, retning nord. Kilde: Hilleren Prosjektering AS



Figur 7: Skisseprosjekt, retning øst. Kilde: Hilleren Prosjektering AS

I gjeldende reguleringsplan er byggegrense i hovedsak lagt i formålsgrenser. Ettersom formålsområdene i skisseprosjektet endrer plassering, vil følgelig byggegrenser også måtte justeres.

I skisseprosjektet er tiltakets minsteavstand til veimidte på 7,7 meter. Selve blokken har en avstand på 11,4 meter til veimidte.

5.2 Utbyggingsvolum og byggehøyder

I gjeldende reguleringsplan er byggeområdet delt i to delfelt BBB1 (2400m²) og BBB2 (2000m²) totalt 4400 m². Det tillates en utnyttelse på %-BYA = 55% i BBB1 og %-BYA=45 % i BBB2. I nytt skisseprosjekt er det avsatt et samlet areal til utbyggingsområde med totalt areal 4200m². Skisseprosjektet vil ha en utnyttelsesgrad på 45% BYA. Planlagt utnyttelsesgrad vil dermed ikke økes fra gjeldende reguleringsplan.

Det følger av reguleringsplanens § 2.1.2 c) at maksimal tillatt gesimshøyde innenfor BBB1 og BBB2 er kote + 141,5. I nytt skisseprosjekt er planlagte blokker tegnet med innvendig gulv på kote + 126,5, og topp tak på kote 141,5 i tråd med gjeldende bestemmelse. Heishus og andre tekniske installasjoner vil videre holdes innenfor begrensningen i samme bestemmelse, med inntil 3,5 meter høyere enn angitt maksimumshøyde.

5.3 Funksjonell og miljømessig kvalitet

Sentrumsnære utleieboliger vil være en funksjonell kvalitet. Nærhet til fjellet og Kobberstad/Tøttadalen vil være en miljømessig kvalitet.

5.4 Parkering

Gjeldende parkeringskrav følger av kommuneplanens arealdel. For boenheter under 50 m² skal det etableres minimum 1 parkeringsplass, og for boenheter over 50 m² skal det etableres minimum 1,75 parkeringsplasser. For planlagt sammensetting av leiligheter i skisseprosjektet vil kommuneplanens bestemmelse gi et krav om totalt 120 parkeringsplasser.

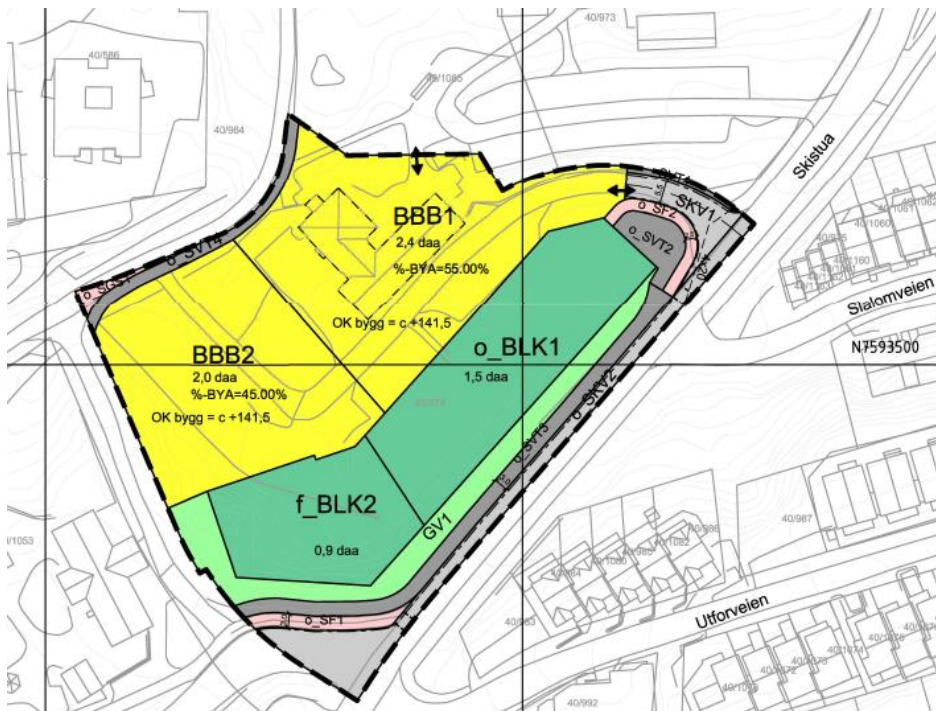
Skisseprosjektet legger opp til ca. 60 parkeringsplasser i felles parkeringsgarasje, samt ca.10 parkeringsplasser på terreng. Parkeringsplassene på terreng er tiltenkt gjester, kommunale tjenester osv. Skisseprosjektet har dermed en underdekning på parkeringsplasser i henhold til kommuneplanens arealdel.

Gjeldende planbestemmelser stiller krav om 1 sykkelparkingsplass per boenhet under 50 m², samt 2 sykkelparkingsplasser per boenhet over 50 m². Skisseprosjektet legger opp til at sykkelparkering løses med én sykkelparkingsplass i hver enhets sportsbod. Øvrige sykkelparkingsplasser fordeles mellom garasje og egen sykkelbod på terreng.

Dersom det blir nødvendig, foreligger det mulighet til å kjøpe/leie ytterligere parkeringsplasser fra studentsamskipnaden på gnr./bnr. 40/1085 og 40/973.

5.5 Atkomst

Atkomst vil være fra Skistuaveien i henhold til gjeldende regulering.



Figur 8: Gjeldende regulering. Kilde: Narvik kommune.

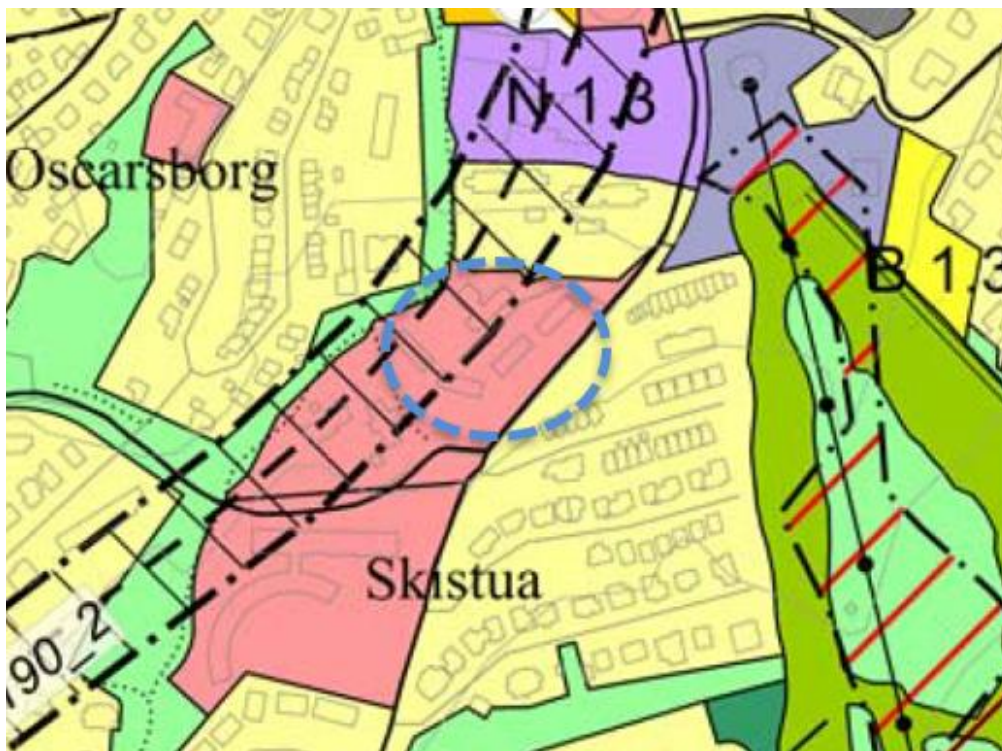
5.6 Lek og uteopphold

Tiltaket har krav om $15 \text{ m}^2 \times 90$ boenheter = 1350 m^2 som lek ved inngang og 1500 m^2 som nærlekeplass. I henhold til kvalitetskravene i kommuneplanens arealdel skal 50% av lekearealene ha sol klokken 15 vårjevndøgn, jf. KPA § 4.4.4. Prosjektet skal dermed ha minimum 1425 m^2 lekeareal med sol klokken 15.00 vårjevndøgn.

I skisseprosjektet legges det opp til totalt 5690 m^2 MUA inkl. lek. Arealene er fordelt på 1480 m^2 over garasjen, 700 m^2 på takterrasse, 720 m^2 på balkonger, 2790 m^2 på bakkeplan rundt blokkene. Ca. 350 m^2 på bakkeplan og 700 m^2 på takterrassen vil være solbelyst klokken 15:00 ved vårjevndøgn, totalt 1050 m^2 . I skisseprosjektet vil det ikke være tilstrekkelig areal med sol på areal for lek ved jevndøgn, og det legges dermed opp til et avvik iht. kommuneplanens arealdel. Det vurderes at det kan legges til rette for arealer med god kvalitet som er skjermet for trafikk. Kvalitet og god belysning vil kunne sikres gjennom planens bestemmelser.

6. Forhold til overordnede planer

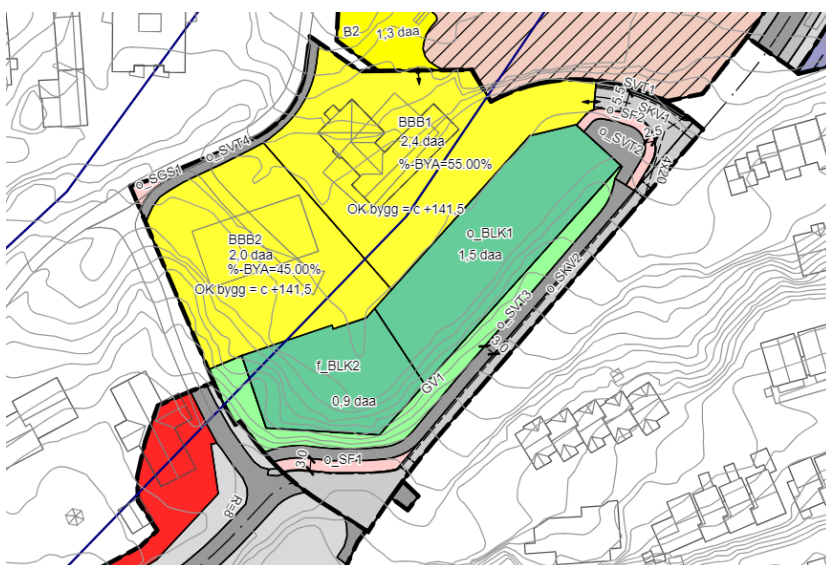
Området er avsatt til offentlig, privat tjenesteyting i kommuneplanens arealdel. Eiendommen er regulert til boligformål i ettertid. Se kap. 6.1.



Figur 9: Utsnitt fra kommuneplanens arealdel. Kilde: Narvik kommune.

6.1 Gjeldende reguleringsplaner

Eiendommen er tidligere regulert gjennom reguleringsplan for Alpinveien 1, planID 2019011, vedtatt 17.06.21.



Figur 10: Gjeldende regulering. Kilde: Narvik kommune.

7. Tiltakets virkning på, og tilpasning til omgivelsene

Det vurderes at planendring vil kunne ha konsekvenser for følgende:

- Bebyggelsen er planlagt som et sammenhengende volum, og vil kunne gi konsekvenser for utsikt for omkringliggende bebyggelse.
- Tiltaket vil kunne gi endrede sol-/skyggeforhold for omkringliggende bebyggelse.
- Støy kan øke som følge av økt trafikk til og fra planområdet.

8. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Det er på nåværende tidspunkt ikke identifisert noen private, kommunale, regionale eller statlige interesser som blir berørt av planinitiativet.

Det vurderes å regulere lekeplass til felles areal, med tilhørende bestemmelse som sikrer offentlighetens tilgang. Dette innebærer at Narvik kommunen ikke vil ha driftsansvar for lekeplass.

9. Medvirkningsprosesser

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.

I tillegg er det ønskelig å gjennomføre informasjonsmøte med naboer.

10. 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.

Ettersom det skal gjennomføres en omregulering, utarbeides det i dette tilfellet en forenklet planbeskrivelse som vil redegjøre for endringer og konsekvenser av relevante tema. Følgende tema vurderes som relevante:

Planfaglig tema	Forslagsstillers vurdering/kommentar
Barn og unges interesser	Lekeklassen vurderes avsatt til felles areal for boliger i planområdet. Offentlighetens tilgang kan sikres gjennom planens bestemmelser. Det redegjøres for tiltakets virkninger for barn og unges interesser sett i forhold til gjeldende regulering.
Parkering	Det redegjøres for parkeringsløsninger og ev. avvik fra krav i kommuneplanens arealdel.
VAO	Det utarbeides ny VAO-plan for tiltaket.
Støy	Ettersom bygningsmassen flyttes nærmere Skistuaveien vil det bli utarbeidet ny støyrapport som dokumenterer støy på fasade og uteoppholdsareal.
Sol- og skyggevurdering	Det utarbeides sol-/skyggeanalyser som viser tiltakets konsekvenser som følge av tiltaket sett i forhold til gjeldende regulering.
Trafikk	Trafikk ble utredet som eget tema ved utarbeidelse av gjeldende reguleringsplan. Det redegjøres for ev. endringer i planbeskrivelsen.
Synlighetsvurdering	Synlighetsvurdering/enkel landskapsanalyse utarbeides for å synliggjøre nær- og fjernvirkninger av tiltaket sett i forhold til gjeldende regulering.

11. Ivaretagelse av samfunnssikkerhet

Det er utarbeidet ROS-analyse i forbindelse med tidligere regulering. Planendringen vurderes ikke å endre eller påvirke gjeldende analyse.

12. Vurdering etter forskrift om konsekvensutredning

Jf. forskrift om konsekvensutredninger § 6, § 7 og § 8.

12.1 Planer som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding

Det følger av § 6 i forskrift om konsekvensutredninger (01.07.17) at følgende planer alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding:

a)	kommuneplanens arealdel etter § 11-5, regionale planer etter Pbl § 8-1, kommunedelplaner etter § 11-1, og områdereguleringer etter § 12-2 når planen 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	Ikke relevant
c)	tiltak i vedlegg I som behandles etter andre lover enn plan- og bygningsloven
Vurdering	Ikke relevant.

Da reguleringsplanen ikke fanges opp av § 6 i forskrift om konsekvensutredninger, utløses ikke automatisk KU-plikt.

13. Planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutredes, men ikke ha melding

Det følger av § 7 i forskrift om konsekvensutredninger (01.07.17) at følgende tiltak og planer etter andre lover skal 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.

Reguleringsplanen fanges ikke opp av § 7, og utløser ikke automatisk KU-plikt.

13.1 Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn

Det følger av § 8 i forskrift om konsekvensutredninger (01.07.17) at følgende 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	Ikke relevant.
b)	tiltak i vedlegg II som behandles etter en annen lov enn plan- og bygningsloven.
Vurdering	Ikke relevant.

Reguleringsplanen fanges ikke opp av § 8 og følgelig er det ikke behov for å vurdere forholdet til kriteriene i § 10.

13.2 Vurdering av vesentlige virkninger for miljø og samfunn

Det følger av § 9 at forslagsstiller skal legge frem opplysninger før oppstartsmøte jfr. plan- og bygningslovens § 12-8, som grunnlag for ansvarlig myndighets vurdering etter § 11 eller § 12.

For tiltak etter andre lover skal opplysningene foreligge senest ved søknad om tillatelse.

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

a)	planen eller tiltaket, tiltakets fysiske egenskaper og lokalisering og eventuelle
----	---

	rivningsarbeider
Vurdering	Se kap. 5.
b)	miljøverdier som antas å bli vesentlig berørt og som krever særskilte hensyn
Vurdering	Ingen kjente.
c)	planens eller tiltakets forventede vesentlige virkninger som følge av reststoffer, utslipp og produksjon av avfall
Vurdering	Ikke relevant mtp reststoffer og utslipp. Forholdet til avfall følges opp i tråd med gjeldende regelverk. Det samme gjelder i forhold til støy.
d)	forventede vesentlige virkninger som kan følge av bruken av naturressurser.
Vurdering	Ikke relevant.

13.3 Oppsummering

Planarbeidet fanges hverken opp av § 6 eller § 7 i forskrift om konsekvensutredninger, og utløser dermed ikke automatisk utredningsplikt.

Planarbeidet fanges ikke opp av § 8, og følgelig er det ikke behov for å vurdere tiltaket iht. § 10.

Dette innebærer at reguleringsarbeidet ikke utløser KU-plikt etter forskrift om konsekvensutredninger, og at reguleringsplanarbeidet gjennomføres som en ordinær prosess.