

Indira AS

Deres ref.:

Vår ref.:
20/239 - 7 -20/23521 / LINGAB

Saksbehandler:
Linda Gabrielsen
Tlf.

Dato:
08.05.2020

Referat fra andre oppstartsmøte for detaljregulering ESSO Bjerkvik

Oppstartsmøte	
Prosjektnavn: Detaljregulering Esso i Bjerkvik	Formål: Etablering av bolig og næring
Gårds- og bruksnummer: 10/228, 10/223, 10/224, 10/488, 10/504, 10/505	Planidentitet (PlanID): 2020004
Arkivsak: 20/239	Møtested og dato: Videokonferanse 21.04.2020
Referent: Linda Gabrielsen	Ref.dato: 08.05.2020
Deltakere via videokonferanseløsning: Tiltakshaver: Thune AS v/ Steinar Thune Prosjektleder: Indira AS v/ Terje Ingebrigtsen LPO Arkitekter: Ørjan Høyser-Farstad og Erlend Kjosar Høimyr Narvik kommune - plan: Anne Elisabeth H. Evensen, Linda Gabrielsen	Fravær:

1 Beskrivelse av tiltaket - formål med planarbeidet

1.1 Plangrep

Formålet med planen er å legge til rette for etablering av nye bolig- og næringsarealer rundt Esso i Bjerkvik i tråd med gjeldende kommunedelplan for Bjerkvik jf. anmodning om nytt oppstartsmøte av 16.03.2020, planinitiativ og forespørsel på ervervelse, mottatt av Narvik kommune 17.12.2019 og suppleringer til planinitiativ mottatt 16.03.2020.

1.2 Begrunnelse for og fastsetting av planens avgrensning

Forslagsstiller har hatt dialog med eier av aktuelle grunneiere i området i forhold til plangrense. Kommunen anbefaler at plangrenser følger vedlagt kartutsnitt for området.

2 Planområdets status

Området er avsatt til forretninger- og boligbebyggelse-nåværende i kommunedelplan for Bjerkvik, vedtatt 20.06.2013. Området er regulert til lek/rekreasjon/turveg og bensinstasjon ihht. reg. endring datert 19.02.03 av reguleringsplan Bjerkvik Sentrum Sør. tomt for Bensinstasjon; regulert til forretninger og boligbebyggelse ihht Bjerkvik Sør, vedtatt 20.10.1983; regulert til boligbebyggelse ihht reg. plan Kirkebakken, vedtatt 30.04.1980; regulert til blokkbebyggelse og lek ihht. reg.plan Nordmoveien 10-12, vedtatt 23.10.2008.

3 Føringer for tiltaket

3.1 Aktuelle statlige føringer

[Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning](#)

[Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging](#)

[Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging](#)

[Retningslinjer for støy i arealplanlegging T - 1442](#)

[Retningslinjer for luftkvalitet i arealplanlegging T - 1520](#)

3.2 Forskrift om konsekvensutredning

Planforslaget vil ikke utløse krav om konsekvensutredning i henhold til gjeldende forskrift. Arealbruk er avklart i overordnet plan.

3.3 Vann - og avløp, overvann

Det er bra vann-dekning (50 l/s) i planområdet i følge Narvik Vann. Kommunale vann- og overvannsledninger ligger på motsatt side av E6. Avløpsledning av nyere tid ligger også på motsatt side av E6, og det finnes avløpsledning på gnr./bnr. 10/508 (bensinstasjon). Alt overvann må slippes enten i kommunal overvannsledning som ligger på andre siden av E6 eller på Statens Vegvesen sin overvannsledning som ligger på "riktig side av veien" etter tillatelse fra Statens Vegvesen. Det blir ikke anledning å slippe overvann i kommunal avløpsledning. Mer detaljert informasjon kan fås ved henvendelse til Narvik Vann.

Ofoten Brann IKS viser til [veileder](#) for tilrettelegging for brannvesenet i saken.

3.4 Veg og adkomst

Statens Vegvesen vil være viktig høringsinstans for veg og adkomst siden det planlegges å utvide bruk av eksisterende avkjørsel for de ca. 30 boenhetene som planlegges. I revidert planinitiativ er det laget en ny løsning for varelevering som ikke er til hinder for gjennomkjøring i planområdet og ikke for ulempe for lekeplassen og uteoppholdsareal for boligblokk i bakkant.

Veg og Park har informert om at det ikke skal være gjennomkjøring fra planområdet til Kirkebakken. V&P anbefaler på generelt grunnlag færrest mulig avkjørsler og adkomstveger i planområdet, og ønsker at atkomst til planområdet primært skal foregå via E6 og/eller E10 og i minst mulig grad berøre offentlig kommunalt vegnett.

Videre holder V&P fast på sitt forslag om at tiltakshaver ser etter en løsning for overgangen (gangfeltet i nordre hjørne). Det krysser mange barn i området. V&P ønsker å ta med den overgangen i planen (vurdere å utvide planområdet og inkludere kryssingen), og at tiltakshaver går i dialog med vegvesenet ang. denne kryssingen. I følge tiltakshaver skal kryssingen i nordre hjørne, samt avkjøring fra statlig vei ses på sammen med vegvesenet.

V&P forutsetter at det avsettes et tilstrekkelig antall parkeringsplasser iht. vedtektene (også sentralt plasserte parkeringsplasser for bevegelseshemmede), samt at parkeringsplassene gis et tilstrekkelig

areal til både biloppstilling og manøvrering uten at det går på bekostning av sikkerhet og tilgjengelighet.

Trafikksikker adkomst for myke trafikanter må ivaretas og inngå i planen.

3.5 Bebyggelse og grunnforhold

Iht. kap. 2.1 *Bestemmelser for alle byggeområder* og 2.2 *Boligbebyggelse BO7* i KDP for Bjerkvik, vedtatt 20.06.2013.

3.6 Lekeplasser og parkering

Parkeringsvedtekter av 2011 om krav til felles utearealer, lekearealer og parkering som inngår i KDP for Bjerkvik, vedtatt 20.06.2013 er retningsgivende og ikke juridisk bindende retningslinjer i denne saken. KDP for Bjerkvik vil revideres samtidig med oppstart av ny kommuneplan for nye Narvik kommune. Parkeringsvedtekter vil bli erstattet med bestemmelser i den nye kommuneplan i løpet av 2020-2021.

I parkeringsvedtekter av 2011 er det oppgitt avstands- og arealkrav til lekeplasser. Alle boliger skal ha tilgang til kvartalslekeplass, nærlekeplass og lekeplass ved inngang.

I revidert planinitiativ legges det opp til et større grøntareal hvor det er mulig å etablere nærlekeplass. Det er beskrevet store grøntarealer i nærheten av boligene hvor det er mulig å etablere lekeplass adskilt fra parkering- og næringsplan. Kvalitetskrav på uteoppholdsareal og lekeplass skal etterstribes å opprettholdes. Veg og park har uttalt at de per i dag ikke har ansvaret for lekeplasser, torg, grøntanlegg, turveger eller kjøreveger innenfor det aktuelle området, og at dette forutsettes videreført i det videre planarbeidet.

Krav til parkering, lekeplasser og uteoppholdsarealer må ivaretas i planforslaget, ansvar for lekeplassene må avklares i planprosessen.

Miljørettet helsevern har bemerket i forkant av første oppstartsmøte at kvalitetskrav på hele uteoppholdsareal og lekeplass må bli tilfredsstillende for dette prosjektet. Miljørettet helsevern og Barnas talsperson vil bli viktige høringsinstanser i denne saken og kommer til å følge opp saken. Barnetråkk er vurdert i revidert planinitiativ og tatt med i utviklingen. Det legges opp til enkle passasjer gjennom prosjektet, samt en omdirigering av barnetråkk mot lekeplass, gjennomganger og eksisterende turveg.

Barnas talsperson vurderer det som svært positivt at barnetråkket er ivaretatt i revidert planinitiativ. Området som nå er gjort tilgjengelig for blant annet nærlekeplass ligger nært E6, noe som vil gi utfordringer knyttet til støy. Det understrekes at Miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2012 gjelder for behandling av støy.

3.7 Grunneier

Narvik kommune er grunneier av deler av planområdet. I forkant av første oppstartsmøte kunne grunneier v/Steinar Langnes informere at eventuelt salg av eiendommer vil følge arealformålet. Eiendommer med grønt formål må omreguleres før salget kan finne sted. Samtidig kunne grunneier opplyse at kommunen planlegger salg av eget område ved Bergemyra Bjerkvik som vil gi 60 boenheter i første omgang og 60 til i neste omgang. Per dags dato finnes ledige boligtomter for bebyggelse i Bjerkvik.

På tidspunktet da andre oppstartsmøte fant sted, hadde Narvik kommune mottatt et spørsmål knyttet til deres eiendom innenfor planområdet. Henvendelsen gjelder eventuell tilbakeføring av areal etter tidligere ekspropriasjonssak. Dette vil avklares av kommunen som grunneier i samråd med kommuneadvokaten.

3.8 Grøntstruktur

Iht kap. 4 *Grønnstruktur* i KDP for Bjerkvik I områder avsatt til grønnstruktur kan det ikke oppføres bygg eller anlegg eller gjøres terrenginngrep som reduserer områdetets grøntstrukturverdi eller sammenhengen mellom slike områder.

Iht kap. 1.4 *Krav om rekkefølge i*) i KDP for Bjerkvik: *Dersom grønnstruktur (friorråde, lek, snarveier med mer) omdisponeres til annet formål skal det skaffes fullverdig erstatning i nærområdet, jfr RPR for barn og unge.*

Områdetets eksisterende grøntstruktur, felt F1, er foreslått omdisponert til parkanlegg i forkant av næringsarealene (1400 m²). Det utarbeides samtidig mer tilgjengelig grøntareal i bakkant av østre boligblokk (990 m²). Områdene som nå er avsatt til grønnstruktur i revidert planinitiativ vil til sammen ha en samlet størrelse på ca. 2.3 daa, noe som er større enn dagens område. Forskjellen er dog at dagens friområde er et stort, samlet område, mens det i planinitiativet stykkes opp i mindre striper. I planprosessen må krav til fullverdig erstatning ivaretas og avklares i planforslaget.

3.9 Støy, støv og forurensning

[Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging](#) skal legges til grunn i planarbeidet. Det skal foreligge en støyfaglig vurdering som dokumenterer tilfredsstillende støyforhold i henhold til forskrift T-1442. Iht. kap. 1.5.9 *Støy* i KDP for Bjerkvik, vedtatt 20.06.2013.

3.10 Landbruk

Planforslaget berører ikke landbruk.

3.11 Landskap og bygningers utforming

Iht. kap. 1.6.3 *Estetikk, formspråk og materialvalg* i KDP for Bjerkvik, vedtatt 20.06.2013.

V&P opplyser at estetiske retningslinjer for Narvik med fordel kan legges til grunn i planarbeidet. Særlig med tanke på materialvalg og møblering.

3.12 Naturmangfold og miljø

Biologisk mangfold skal vurderes jfr. de miljørettslige prinsippene §§ 8 - 12 i naturmangfoldloven. Mulige konsekvenser for naturmangfold skal utredes i ROS-analysen. Det kreves tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag for å forutse eventuelle negative konsekvenser for naturmangfoldet, jf. naturmangfoldloven § 8. Dersom eksisterende kunnskapsgrunnlag vurderes som utilstrekkelig, kreves supplerende undersøkelser.

3.13 Friluftsliv/folkehelse

Generell vurdering av området.

3.14 Utbyggingsavtale/rekkefølgekrav

Det er ikke meldt behov for utbyggingsavtale. Det er heller ikke oppgitt at det skal bygges noe som kommunen senere skal overta. Planforslaget må ha med rekkefølgekrav før det gis midlertidig brukstillatelse iht. kap. 1.4 *Krav om rekkefølge* i KDP for Bjerkvik. Det vil ikke bli gitt åpning i reguleringsbestemmelser eller dispensasjon fra disse for opparbeidelse av lekeplasser på grunn av vinter årstid. Dette er på grunn av tidligere erfaring for reg.plan og byggesaken for bensinstasjon. Lekeplassen er fortsatt ikke ferdigstilt.

3.15 Terrenginngrep

Iht. kap. 1.6.3 *Estetikk, formspråk og materialvalg Retningslinjer: Ved ny bebyggelse skal eksisterende terreng mest mulig bevares og vegetasjon skal tas hensyn til så langt det er hensiktsmessig.*

Det vil bli gjort terrenginngrep for å få næringsarealets plan tilsvarende bensinstasjonens innegulv. Dette betyr uttak av masse. Bak boligene vil det så langt det lar seg gjøre fylles på masse slik at utgang, utkjøring og parkering holdes mest mulig på samme nivå.

3.16 Kulturminner og kulturmiljø

Planområdet berører ikke registrerte kulturminner. Minner om generell aktsomhetsplikt jfr. kulturminneloven.

3.17 Avfallshåndtering

Iht. kap. 1.5.8 *Avfallshåndtering* i KDP for Bjerkvik. Nye forskrifter for renovasjon har vært på høring, men er ikke vedtatt pr i dag.

Avfallshåndtering næring vil bli lagt tilknyttet nytt mellombygg mellom næring og bensinstasjon, evt eksisterende varemottak. Avfallshåndtering bolig vil bli prosjektert når nye forskrifter for renovasjon foreligger.

3.18 Annet

Felles behandling av plan og byggesak: Det er ikke vurdert behov for felles behandling.

Krav til fagkyndighet: Kommunen må vurdere at krav til fagkyndighet jf. § 3 i forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven, er oppfylt. På tidspunktet oppstartsmøte fant sted er krav til fagkyndighet er ikke oppfylt.

Regionalt planforum: Det er ikke vurdert som aktuelt å bringe planforslaget inn for regionalt planforum.

4 ROS - analyse

ROS - analyse skal utarbeides i henhold til DSB sin [veileder](#) for ROS i arealplanlegging

5 Konklusjon

Ut fra en samlet vurdering, anbefaler kommunens administrasjon oppstart av planarbeidet med planavgrensning som vedlagt. Videre må temaer over ivaretas. Bevaring av grønnsstrukturer og tilrettelegging for lekearealer har blitt viet større oppmerksomhet i revidert planinitiativ, men kommunen mener fremdeles at det ikke foreligger forslag til fullverdig erstatning av lekeareal i nærområdet, jfr. RPR for barn og unge og jht. kap. 1.4 *Krav om rekkefølge* i KDP for Bjerkvik. Dette må ivaretas i videre planprosess.

6 Krav til videre planarbeid

6.1 Krav til medvirkning

Narvik kommune anbefaler å bruke ny veileder "[Medvirkning i innsendte reguleringsplaner](#)" i tillegg til det som er angitt i PBL kap.5. Minner om at aktiv medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge tas særlig ansvar for.

Forslagsstiller varsler ved eventuell oppstart av planarbeidet til høringsinstanser, berørte naboer og i Fremover. Forslagsstiller oversender tekst, pdf og sosi-fil av planavgrensning til 5 kommunen, som legger det ut på kommunens hjemmeside. Referat fra oppstartsmøtet skal vedlegges som en del av varsel om planoppstart.

6.2 Komplet planforslag

Planforslaget behandles når Narvik kommune anser planforslaget som komplett. Før planforslaget anses som komplett må følgende dokumenter leveres:

Planforslaget skal inneholde:

- Planbeskrivelse i word- og pdf-format.
- Innkomne merknader ved varsel om oppstart med skriftlige kommentar fra forslagsstiller skal inngå i planbeskrivelsen.
- Planbestemmelser i word- og pdf-format. Mal for bestemmelser oversendes.
- Plankart i SOSI og Pdf (A3). Plankartet skal godkjennes av kommunens GIS-ansvarlig før planen tas opp til behandling.
- Planskjema for Nordland. Mal for planskjema oversendes.
- ROS-analyse
- VA-plan, prinsipiell.
- Situasjonsplan/terrengsnitt
- 3D-modeller av planlagt tiltak med sol/skyggediagram
- Nødvendige utredninger
- Støy
- Luftkvalitet
- Grunnforhold

Alle illustrasjoner skal vise maksimal utnyttelse av hva planen åpner opp for.

Følgende føringer gjelder for prosjektet:

- Kommunedelplan for Bjerkvik med generelle bestemmelser og retningslinjer, bestemmelser og retningslinjer for det aktuelle arealbruksformålet, og eventuelle hensynssoner.
- Kommunens VA-norm.
- Statens vegvesens vegnorm.
- Kommunens gebyrregulativ.
- HRS sine retningslinjer for renovasjon.
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning.
- Statlige planretningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging.
- Statlige planretningslinjer for barn og unges interesser i planlegging.
- Retningslinjer for støy i arealplanlegging T- 1442.
- Retningslinjer for luftkvalitet i arealplanlegging T-1520.

7 Framdrift

Narvik kommune har informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven. Saksbehandlingstid fra komplett planforslag er mottatt til første gangs vedtak i saken er 12 uker.

Det er ikke lagt opp til overordnet fremdrift.

Planlagt dato for varsel om oppstart: Så snart spørsmål knyttet til eierforhold er avklart med kommuneadvokat og spørsmålsstiller.

Planlagt dato for innsending av komplett planforslag: etter innspill.

Behov for møter underveis vurderes fortløpende, f.eks mellom varsel om oppstart og innsending av planforslag.

Videre framdrift er bla. avhengig av hvilke innspill som kommer under offentlig ettersyn.

Referatet og Narvik kommunes merknader og innspill bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunktet oppstartsmøtet fant sted.

Det avtales at utbygger tar endringer i plankartet, øvrige saksdokumenter og eventuelle krav om tilleggsutredninger etter høring.

Det gjøres oppmerksom på at hverken oppstartsmøte eller møtereferatet gir noen av de enkelte parter rettigheter i den senere saksbehandlingen. Naboprotester, protester fra beboerorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter mv. vil kunne føre til krav om endring av prosjekter, evt. endring av framdriften for prosjektet.

Med vennlig hilsen

Linda Gabrielsen
planrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Vedlegg:

Barnetråkk registrering for planområde (L)(25678)	1364005
Kartutsnitt av planavgrensing (L)(25633)	1364006
Kartutsnitt av plangrenser (L)(25634)	1364007
nasjonal_mal_reguleringsplanbestemmelser_Narvik (L)(25636)	1364008
parkeringsvedtekter_2011 (L)(25637)	1364009
Planinitiativ Bjerkvik 01 - 20191129 (L)(25679)	1364010
Planskjema Nordland med adresseliste	1369234
Foreslåtte endringer til opprinnelig planinitiativ (mars 2020) Anmodning om 2. oppstartsmøte	1369557

Kopi til:

Anne Elisabeth Evensen			
Ingolf Thune AS	Postboks 4	8531	BJERKVIK
Narvik kommune Barnas talsperson	Postboks 64	8501	NARVIK
Narvik kommune Eiendomsforvaltning	Postboks 64	8501	NARVIK
Narvik kommune veg og park	Postboks 64	8501	NARVIK
Narvik Vann Kf	Postboks 64	8501	NARVIK