

Narvik Kommune

Planbeskrivelse  
for  
Detaljregulering  
Skogveien 27

AREALPLANID: 2021003  
SAKSNUMMER NARVIK KOMMUNE: 20/12121

DATO: 15.03.2022  
REVISJONS DATO: 28.09.2022  
VEDTATT DATO:  
DATO FOR SISTE ENDRING:

Tiltakshaver:  
Narvik Boligutvikling AS

## Detaljregulering Skogveien 27

|                                            |            |                                                  |
|--------------------------------------------|------------|--------------------------------------------------|
| Plan ID.: 2021003                          |            | Dato:<br>15.03.2022                              |
| Oppdragsgiver:<br>Narvik Boligutvikling AS |            |                                                  |
|                                            |            |                                                  |
|                                            |            |                                                  |
| B                                          | 28.09.2022 | Krysset Svartdalsbakken * Skogveien og avkjørsel |
| A                                          | 10.06.2022 | Avkjørsel og lekeareal                           |
| Rev.                                       | Dato       | Revisjon gjelder                                 |
| Utarbeidet av:<br>Ronny Dahl, Sweco Narvik |            |                                                  |
| Medvirkende:<br>Sigurd Leiros, OMT BBL     |            |                                                  |

## Innholdsfortegnelse

|       |                                                        |    |
|-------|--------------------------------------------------------|----|
| 1     | Sammendrag .....                                       | 5  |
| 1.1   | Formålet med planarbeidet .....                        | 5  |
| 1.2   | Forslagsstiller og plankonsulent .....                 | 5  |
| 1.3   | Vurdering etter forskrift om konsekvensutredning ..... | 5  |
| 2     | Planprosess .....                                      | 6  |
| 2.1   | Kunngjøring .....                                      | 6  |
| 2.2   | Møter .....                                            | 6  |
| 2.3   | Merknader og innspill .....                            | 6  |
| 2.4   | Medvirkning .....                                      | 6  |
| 3     | Planstatus og rammebetingelser .....                   | 6  |
| 3.1   | Kommuneplanens arealdel .....                          | 6  |
| 3.2   | Gjeldende reguleringsplan .....                        | 7  |
| 3.3   | Fylkesplan for Nordland .....                          | 7  |
| 3.4   | Rikspolitiske retningslinjer .....                     | 7  |
| 4     | Planområdet - dagens forhold .....                     | 8  |
| 4.1   | Beliggenhet og størrelse .....                         | 8  |
| 4.2   | Eiendomsforhold .....                                  | 9  |
| 4.3   | Bebyggelse .....                                       | 9  |
| 4.4   | Landskap og estetikk .....                             | 9  |
| 4.5   | Kulturminner og kulturmiljø .....                      | 9  |
| 4.6   | Friluftsliv og naturmangfold .....                     | 10 |
| 4.7   | Sosial infrastruktur .....                             | 10 |
| 4.8   | Teknisk infrastruktur .....                            | 11 |
| 4.8.1 | Vann .....                                             | 11 |
| 4.8.2 | Avløp og overvann .....                                | 11 |
| 4.8.3 | Strøm .....                                            | 12 |
| 4.8.4 | Vei og adkomst .....                                   | 12 |
| 4.9   | Brann .....                                            | 12 |
| 4.10  | Støy .....                                             | 12 |
| 4.11  | Adkomst .....                                          | 12 |
| 4.12  | Trafikkforhold .....                                   | 13 |
| 4.13  | Grunnforhold .....                                     | 13 |
| 4.14  | Barn og unges interesser .....                         | 14 |
| 4.15  | Forurensning .....                                     | 15 |
| 4.16  | Radon .....                                            | 15 |

|        |                                                              |    |
|--------|--------------------------------------------------------------|----|
| 4.17   | Høyspentlinje.....                                           | 15 |
| 4.18   | Risiko- og sårbarhetsvurdering.....                          | 15 |
| 4.18.1 | Natur- og miljøforhold.....                                  | 15 |
| 4.18.2 | Drikkevann o.a. biologiske ressurser.....                    | 15 |
| 4.18.3 | Virksomhetsbasert sårbarhet.....                             | 15 |
| 4.18.4 | Infrastruktur .....                                          | 16 |
| 4.18.5 | Strategiske / sårbare objekter .....                         | 16 |
| 5      | Beskrivelse av planforslaget .....                           | 17 |
| 5.1    | Plandokumenter .....                                         | 17 |
| 5.2    | Reguleringsformål .....                                      | 17 |
| 5.3    | Arealregnskap.....                                           | 18 |
| 5.4    | Hovedtrekkene i planen .....                                 | 18 |
| 5.4.1  | Tilpasning til gjeldende reguleringsplan for området .....   | 18 |
| 5.4.2  | Boligbebyggelse – BFS 1-2.....                               | 19 |
| 5.4.3  | Boligbebyggelse – B.....                                     | 19 |
| 5.4.4  | Kjøreveg – SKV.....                                          | 20 |
| 5.4.5  | Grønnstruktur.....                                           | 21 |
| 5.4.6  | Energi.....                                                  | 21 |
| 5.4.7  | Rekkefølgebestemmelser .....                                 | 21 |
| 6      | Virkninger/konsekvenser av planforslaget .....               | 21 |
| 6.1    | Oppsummering.....                                            | 21 |
| 7      | Innkomne innspill .....                                      | 23 |
| 7.1    | Planoppstart .....                                           | 23 |
| 7.1.1  | Statens vegvesen, datert 04.06.21 .....                      | 23 |
| 7.1.2  | Norges vassdrags- og energidirektorat, datert 04.06.21 ..... | 23 |
| 7.1.3  | Sametinget, datert 28.05.21.....                             | 23 |
| 7.1.4  | Nordland Fylkeskommune, datert 18.06.21.....                 | 23 |
| 7.1.5  | Hålogaland kraft nett, datert 28.05.2021.....                | 25 |
| 7.1.6  | Narvik kommune - vei og park, datert 14.06.2021 .....        | 25 |
| 7.1.7  | Bertha Adriana Verhoef, datert 15.06.2021.....               | 25 |
| 7.1.8  | Geir Mikalsen, datert 15.06.2021.....                        | 26 |
| 7.1.9  | Heidi Eriksen Laksaa, datert 26.05.2021 .....                | 26 |
| 8      | Vedlegg .....                                                | 26 |

# 1 Sammendrag

Det ønskes tilrettelagt for økt utnyttelsesgrad og bygging av en horisontal- og vertikaldelt bolig over 2 plan med 4 leiligheter. Forslagsstiller ønsker økt utnyttelsesgrad i forhold til dagens plan på 20% på denne parsellen.

Planlagt utbygging er i tråd med kommuneplanens arealdel for gamle Narvik kommune vedtatt 02.02.2017, men strider med gjeldende reguleringsplan, og derfor innledes det nå en reguleringsprosess for området.

## 1.1 Formålet med planarbeidet

Formålet med planen er regulere Skogveien 27 til boligformål. I dag er det regulert til offentlig bebyggelse.

## 1.2 Forslagsstiller og plankonsulent

Forslagsstiller:

Narvik Boligutvikling AS

Kontaktperson: Kirstin Leiros, [kml@omtbbbl.no](mailto:kml@omtbbbl.no)

Plankonsulent:

Sweco Narvik

Dronningens gt. 52/54

8509 Narvik

Kontaktperson: Ronny Dahl [ronny.dahl@sweco.no](mailto:ronny.dahl@sweco.no)

Kontrollerende:

Ofoten Midt-Troms Boligbyggelag

Postboks 287

8504 Narvik

Kontaktperson: Sigurd Leiros, [sigurd@omtbbbl.no](mailto:sigurd@omtbbbl.no) og Atle Horning, [atle.horning@omtbbbl.no](mailto:atle.horning@omtbbbl.no)

## 1.3 Vurdering etter forskrift om konsekvensutredning

Planarbeidet fanges ikke opp av §6, §7 eller §8 i forskrift om konsekvensutredninger.

Dette innebærer at planarbeidet kan gjennomføres som detaljregulering uten konsekvensutredning.

Se vedlagt redegjørelse

## 2 Planprosess

### 2.1 Kunngjøring

Arbeidet med reguleringsplanen ble igangsatt i desember 2020. Varsel om planoppstart er annonsert i Fremover 28.05.2021. Offentlige etater og naboer ble varslet med brev datert 21.05.2021. Frist for å komme med innspill ble satt til 20.06.2020.

### 2.2 Møter

Oppstartsmøte iht. pbl. § 12- 8 ble avholdt digitalt med Narvik kommune den 11.12.2020. Referat fra oppstartsmøte er datert 11.12.2020.

### 2.3 Merknader og innspill

I forbindelse med varsel om planoppstart har det kommet inn innspill fra 5 aktører. Merknadene følger i sin helhet som vedlegg 5 og er i kort referert i kapittel 7 med kommentarer.

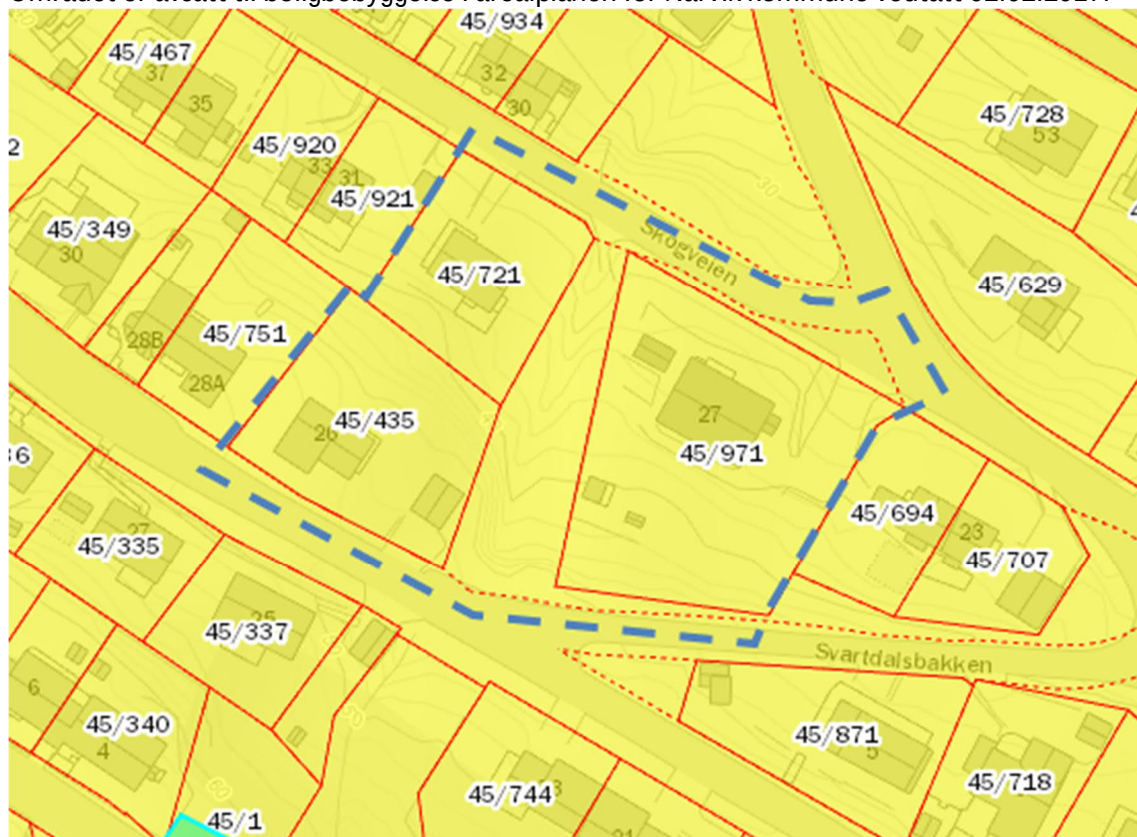
### 2.4 Medvirkning

Iht. Plan - og bygningsloven § 5-1 er krav til medvirkning overholdt. Naboer og myndigheter er varslet om planoppstart via e-post og brev datert 21.05.2021. Planoppstart ble annonsert i dagspressen Fremover 28.05.2021. Planoppstart ble lagt ut på hjemmesiden til Narvik kommune 21.05.2021.

## 3 Planstatus og rammebetingelser

### 3.1 Kommuneplanens arealdel

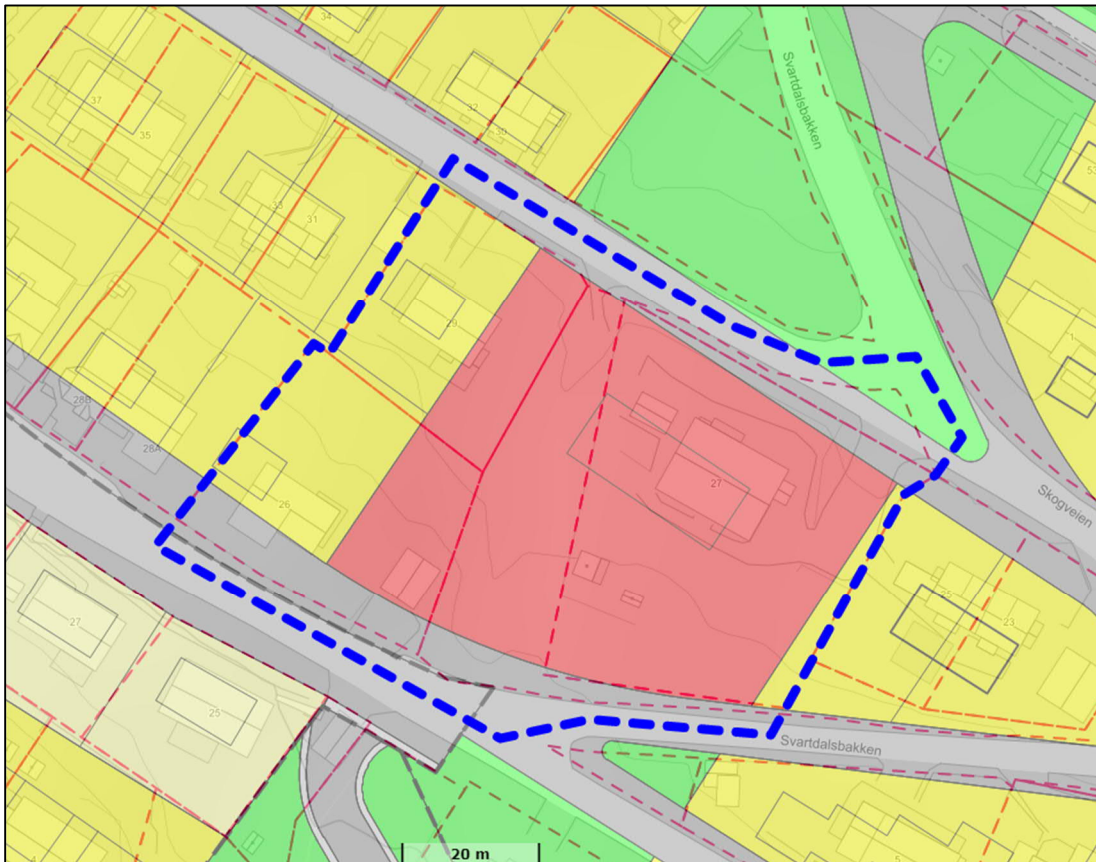
Området er avsatt til boligbebyggelse i arealplanen for Narvik kommune vedtatt 02.02.2017.



Utsnitt av arealplan. Planområdet er merket med blå linje.

### 3.2 Gjeldende reguleringsplan

Området er i gjeldende reguleringsplan «Midtre Ankenesstrand», Narvik kommune vedtatt 24.02.1961, regulert til boligformål og offentlig bebyggelse.



Utsnitt fra gjeldende reguleringsplan.

### 3.3 Fylkesplan for Nordland

Arealpolitiske retningslinjer er gitt i kapittel 8 i Fylkesplanen for Nordland 2013-2025 og danner grunnlaget for fylkeskommunens politikk for arealforvaltning.

Hovedmålet for arealforvaltningen i Nordland er som følger:

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

Siden planarbeidet er i tråd med kommunens intensjoner for området, legges det til grunn at føringer i fylkesplanen også er ivarettatt.

### 3.4 Rikspolitiske retningslinjer

Det vurderes at følgende rikspolitiske retningslinjer er relevante og vil bli lagt til grunn i planarbeidet:

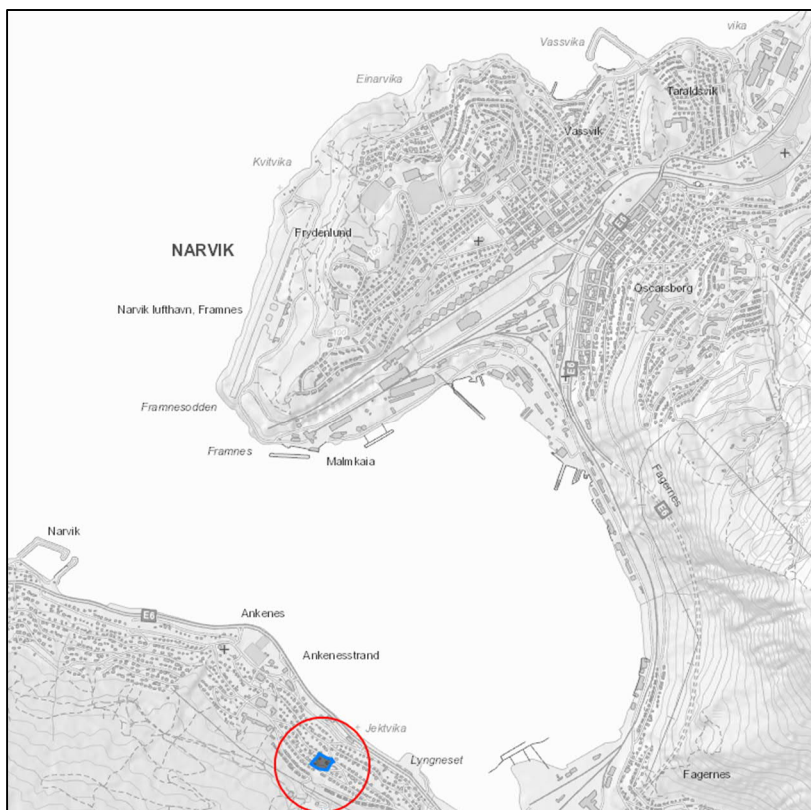
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging
- Retningslinjer for støy i arealplanlegging T - 1442
- Retningslinjer for luftkvalitet i arealplanlegging T - 1520



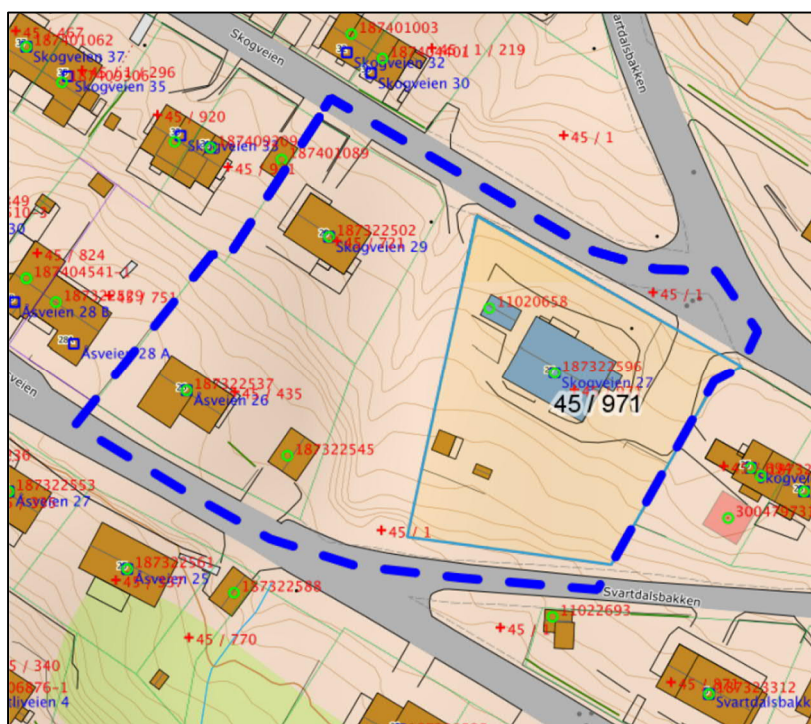
## 4 Planområdet - dagens forhold

### 4.1 Beliggenhet og størrelse

Planområdet ligger sentralt plassert på Ankenes i Narvik kommune og ligger midt i et vel etablert boligområde. Området som skal reguleres er på ca. 5,9 daa og ligger ca. 6 km sør for Narvik sentrum.



Oversiktskart med plassering av planområdet merket med blått.



Avgrensing av planområdet merket med blå ramme.



## 4.2 Eiendomsforhold

|                  |   |                                               |
|------------------|---|-----------------------------------------------|
| Gnr. 45 bnr. 1   | - | Narvik kommune                                |
| Gnr. 45 bnr. 435 | - | Tove Anita Magnusson og Nils Gunnar Magnusson |
| Gnr. 45 bnr. 721 | - | Eva Anita Mikaelson og Geir Mikaelson         |
| Gnr. 45 bnr. 971 | - | OMT BBL                                       |

## 4.3 Bebyggelse

Planområdet er i dag bebyggt med 2 eneboliger samt en nedlagt barnehage.

## 4.4 Landskap og estetikk

Planområdet skrå oppover fra nordøst mot sørvest fra kote 33 til 48.

Bebyggelsen i området er hovedsakelig fra 60-tallet. Utforming på tak synes å være i hovedsak saltak, men med innslag av funkishus innimellom.



Utsikt fra planområdet.



Fra Skogveien mot Svartdalsbakken



Fra Svartdalsbakken mot Skogveien

## 4.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen registrerte kulturminner eller kulturmiljø i planområdet eller i nærheten.

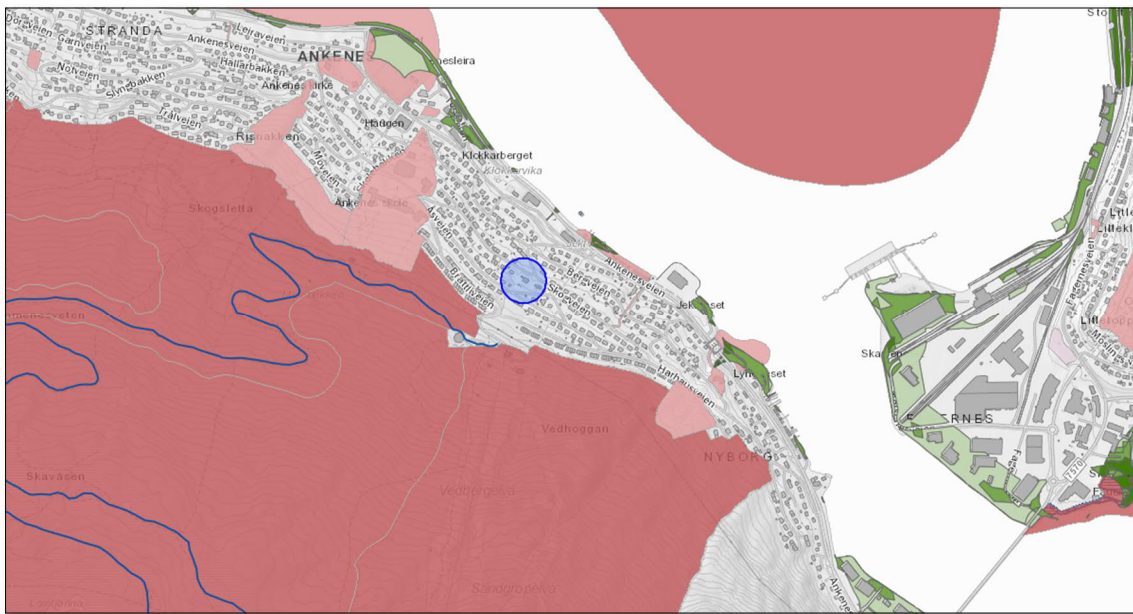
Planforslaget vurderes ikke til å medføre konsekvenser for kulturminner eller kulturmiljø.

## 4.6 Friluftsliv og naturmangfold

Naturbasen til Miljødirektoratet er benyttet for å sjekke planområdet med hensyn til friluftsliv og naturmangfold.

### Friluftsområder:

Sør for planområdet ligger Ankenesfjellet og fra planområdet er det ca. 200 meter opp til skitrekket til Ankenes alpinanlegg. Her er også startpunktet for lysløypen på Ankenes og flere turstier.



Oversikt over friluftsområder. Særlig viktig friluftsområde merket med mørkerød, og viktige friluftsområder merket lyserød. Planområdet er merket med blå sirkel.

### Arter:

Ifølge Artsdatabanken er det ikke registrert noen arter av stor forvaltningsinteresse i planområdet.

### Naturmangfold

Naturmiljøet er våre fysiske omgivelser med vekt på det naturgitte. Begrepet omfatter naturområder og det biologiske mangfoldet i form av levende organismer (mikroorganismer, planter og dyr).

Naturområder er områder på land og til vanns som gir livsgrunnlag for både planter og dyr.

I naturbasen (<https://kart.naturbase.no/>) er det ikke registrert noen arter av særlig stor forvaltningsinteresse innenfor planområdet, eller i umiddelbar nærhet til planområdet.

Det er i følge naturbase ikke registrert noen viktige naturtyper eller naturområder innenfor planområdet.

## 4.7 Sosial infrastruktur

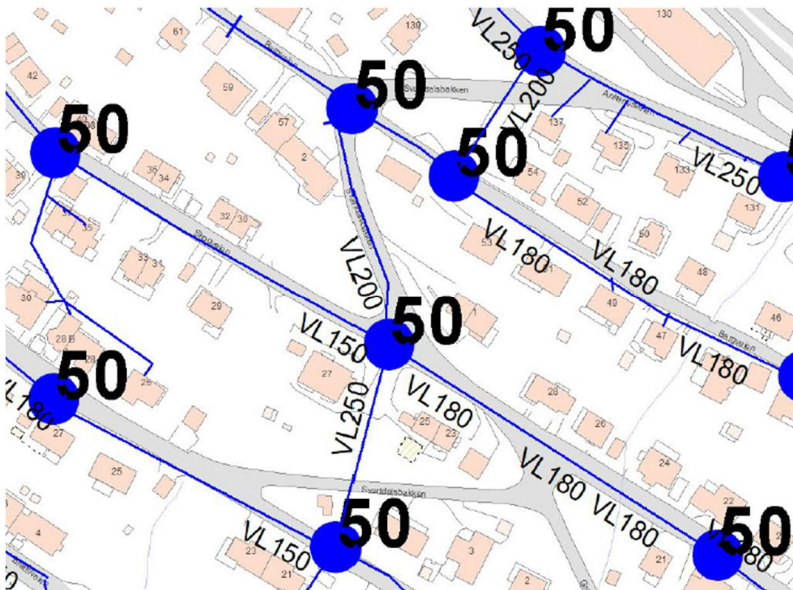
Ankenes skole er en barneskole fra 1. til 7. trinn med ca. 290 elever og ca. 33 ansatte. Elevene er fordelt på 2 bygg; 1. - 3. med SFO på «Lilleskola» og 4. – 7. trinn på «Storskola». Skolen ligger ca. 450 meter fra planområdet.

Nærmeste barnehage er Flåklypa barnehage som ligger ca. 750 meter fra planområdet.

## 4.8 Teknisk infrastruktur

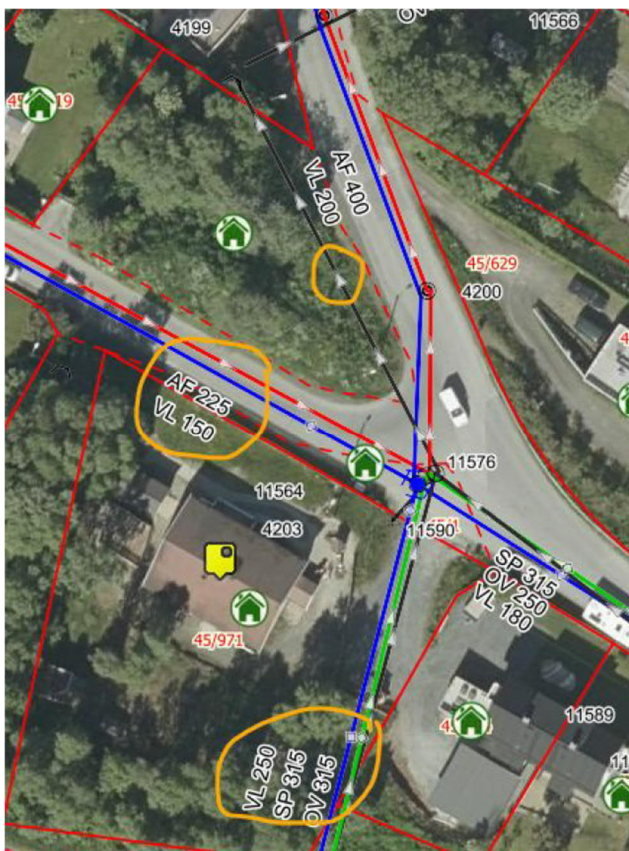
### 4.8.1 Vann

Det er ifølge Narvik Vann KF god kapasitet i området.



### 4.8.2 Avløp og overvann

Kapasitet på spillvann og overvann skal også være bra. Overvannsledningen ned Svartdalsbakken til bekkeinntak øst for eiendom 45/431, har dimensjon 315. Overvannsledningen videre ned mot sjø tilhører Narvik kommune (se bilde nedenfor).





#### 4.8.3 Strøm

Dagens nett har ikke nok kapasitet og må oppgraderes.

#### 4.8.4 Vei og adkomst

Skogveien 27 har avkjørsel midt i krysset mellom Skogveien og Svartdalsbakken.

### 4.9 Brann

Det er lagt opp teknisk infrastruktur for slukkevann ved planområdet. Brannkum ligger i krysset mellom Skogveien og Svartdalsbakken og har en kapasitet på 50 l/s. Nærmeste brannstasjon er i Narvik sentrum og ligger 6,2 km fra planområdet. Innsatstid vil være ca. 7-8 minutter.

### 4.10 Støy

Planområdet ligger ca. 200 meter i luftlinje fra E6 med en ÅDT på 4854 hvor 8% er tunge kjøretøy og en fartsgrense på 70km/t; ifølge nasjonal vegdatabank 2019.

Tabell under er hentet fra Miljødirektoratets veileder til retningslinjer for støy i arealplanlegging (T-1442). Tabellen viser ca. hvor grenseverdiene for støy fra E6 er. Ut ifra dette kan man si at planområdet ligger trygt utenfor denne støysonen.

| Avstand i meter fra senterlinje av veg til ytterkant av rød og gul sone. |      |    |     |     |     |    |     |     |     |
|--------------------------------------------------------------------------|------|----|-----|-----|-----|----|-----|-----|-----|
| Andel tunge %                                                            |      | 5  |     |     |     | 10 |     |     |     |
| Hastighet km/t                                                           |      | 50 | 60  | 70  | 80  | 50 | 60  | 70  | 80  |
| ÅDT                                                                      | Sone |    |     |     |     |    |     |     |     |
| 500                                                                      | Rød  | <6 | <6  | <6  | <6  | <6 | <6  | <6  | <6  |
|                                                                          | Gul  | 16 | 19  | 25  | 40  | 16 | 21  | 30  | 45  |
| 1000                                                                     | Rød  | <6 | <6  | <6  | <6  | <6 | <6  | 6   | 9   |
|                                                                          | Gul  | 22 | 35  | 45  | 55  | 25 | 40  | 50  | 60  |
| 2000                                                                     | Rød  | <6 | 7   | 10  | 15  | <6 | 8   | 12  | 18  |
|                                                                          | Gul  | 40 | 50  | 65  | 75  | 45 | 55  | 70  | 80  |
| 4000                                                                     | Rød  | 8  | 14  | 21  | 30  | 10 | 17  | 25  | 35  |
|                                                                          | Gul  | 60 | 70  | 85  | 100 | 60 | 80  | 95  | 110 |
| 8000                                                                     | Rød  | 18 | 30  | 40  | 50  | 21 | 35  | 45  | 55  |
|                                                                          | Gul  | 80 | 100 | 120 | 145 | 85 | 110 | 130 | 155 |

Veileder til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) - Tabell 29. Sjablong

Retningslinjer for behandling av støy i arealplaner, T-1442/2012, gir anbefalte grenseverdier for vegtrafikkstøy. Nedre grenseverdi for gul sone, som er vurderingssone for støytiltak, er ved lydnivå  $L_{den} = 55$  dB.

De omkringliggende gatene er lavt trafikkert med en fartsgrense på 30km/t og man vurderer at planområdet derfor er tilstrekkelig kartlagt i forbindelse med støy.

### 4.11 Adkomst

Adkomst til planområdet vil i hovedsak være fra E6 og avkjørsel til Ankenesveien ved Jektvika og videre opp Svartdalsbakken frem til Skogveien.

Nærmeste kollektiv transport er busstopp Phillipsjø og ligger i Ankenesveien ca. 240 meters gange fra planområdet. På denne strekningen er ikke anlagt fortau.



Krysset i Svartdalsbakken mot skogveien.

#### 4.12 Trafikkforhold

Trafikkmengde i Skogveien er begrenset, men Svartdalsbakken er noe mer trafikkert da den er en hovedadkomstvei for flere av gatene i området. Fartsgrense i området er 30 km/t.

#### 4.13 Grunnforhold

Ifølge NGU ligger planområdet under marin grense, se vedlagt kartutsnitt. Løsmassene i området består av forvittringsmateriale og det er ikke registrert marine avsetninger i eller området rundt planområdet. Det vurderes derfor at sannsynligheten for kvikkleireskred i området er lav.

I NVEs kart over aktsomhetsområder er det ikke registrert aktsomhetsområder i planområdet eller i umiddelbar nærhet. Det er registrert aktsomhetsområde for flom øst for planområdet, og det ligger et registrert aktsomhetsområde for skred sørøst for planområdet.

Som vedlegg til planforslaget følger geoteknisk vurdering datert 18.02.2022. som konkluderer med at det ikke påvises forekomst av kvikkleire/sprøbruddsmateriale i grunnen, og berg er registrert på 0,5 meters dybde ved prøvegraving på plantomta.



Oversiktskart marin grense merket med blå stiplet linje.

I forbindelse med utarbeidelse av kommuneplanens arealdel ble det i 2015 utført barnetråkkregistrering i området. Av denne registreringen vises det at eksisterende barnetråkk ikke kommer i konflikt med ny plan. Bilde 15 viser kartleggingen av barnetråkk i området rundt planområdet.

Det ligger en nærlekeplass som er tilrettelagt for ballspill i enden av Hardhausveien, ca. 80 meter i luftlinje fra eiendommen Skogveien 27. Det går en sti i grønnstrukturen fra Åsveien til lekeplassen som gir en avstand fra inngangspartiet til planlagt bebyggelse til lekeplassen på ca. 155 meter.

Ankenes barne- og ungdomsskole og Ankeneshallen som ligger i underkant av 400 meter fra planområdet er det tilrettelagt for lek og aktivitet.

**Tegnforklaring**

- Farlig kryssningspkt
- Snarvei
- Vei oppleves farlig
- Vei oppleves trygg
- BarnelekeOmr hele året
- BarnelekeOmr vinter
- BarnelekeOmr sommer
- Lekeplass



#### 4.15 Forurensning

I følge miljøstatus.no er det ikke registrert grunnforurensning i planområdet. Eksisterende og mangel på tidligere aktivitet i området tilsier at grunnen ikke er forurenset.

#### 4.16 Radon

Ifølge NGU ligger planområdet innenfor moderat til lav aktsomhetsgrad for radon. Planlagt bebyggelse vil måtte forholde seg til gjeldende lovverk i forhold til sikring mot radon.

#### 4.17 Høyspentlinje

Ingen.

#### 4.18 Risiko- og sårbarhetsvurdering

##### 4.18.1 Natur- og miljøforhold

| Forhold / uønsket hendelse          | ja/nei | Vurdering                                                               |
|-------------------------------------|--------|-------------------------------------------------------------------------|
| Jord-/leire-/løsmasseskred          | Nei    | Geoteknisk vurdering redegjør for dette.                                |
| Kvikkleire, ustadige grunnforhold   | Nei    | Geoteknisk vurdering redegjør for dette                                 |
| Steinras, steinsprang               | Nei    | Planområdet ligger ikke i rasfarlig område.                             |
| Is-/snøskred                        | Nei    | Planområdet ligger ikke i rasfarlig område.                             |
| Kjente historiske skred, utbredelse | Nei    | Planområdet ligger ikke i rasfarlig område.                             |
| Flomfare                            | Nei    | Gjennom planområdet renner det en bekk. Fagkyndig vurdering i VAO-plan. |
| Springflo                           | Nei    | Planområdet ligger høyere enn 30 moh.                                   |
| Flomsonekart, historiske flomnivå   | Nei    | Planområdet ligger ikke ved vassdrag.                                   |
| Sterkt vindutsatt, storm/orkan etc. | Nei    | Blir ivaretatt under byggesak                                           |
| Store snømengder                    | Nei    | Ikke relevant i forhold til tiltaket.                                   |
| Mye nedbør                          | Nei    | Fagkyndig vurdering i VAO-plan                                          |
| Radon                               | Ja     | Moderat til lav aktsomhetsgrad. Krav i TEK 17 om sikring av nye bygg.   |
| Annet...                            | Nei    |                                                                         |

##### 4.18.2 Drikkevann o.a. biologiske ressurser

| Forhold / uønsket hendelse                                                                                                                                                                                                                         | ja/nei |                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Utbyggingsplaner (boliger, fritidsbebyggelse, næring/industri, infrastruktur etc.) i nærheten av:<br>1. drikkevannskilder, nedbørsfelt, grunnvann<br>2. landbruksareal<br>3. oppdrettsanlegg m.m.<br>➤ Vurdere nødvendige tiltak, båndlegging etc. | Nei    | Planområdet er ikke i nærheten av drikkevannskilder, landbruksareal eller oppdrettsanlegg. Tiltaket vil ikke påvirke grunnvann. |

##### 4.18.3 Virksomhetsbasert sårbarhet

| Forhold / uønsket hendelse                                                                           | ja/nei | Vurdering                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------------------------------|
| Brann/eksplosjon ved industrianlegg                                                                  | Nei    | Ikke relevant i forhold til tiltaket. |
| Kjemikalieutslipp o.a. forurensning                                                                  | Nei    | Ikke relevant i forhold til tiltaket. |
| Olje-/gassanlegg                                                                                     | Nei    | Ikke relevant i forhold til tiltaket. |
| Lagringsplass for farlige stoffer f.eks. industrianlegg, havner, bensinstasjoner, radioaktiv lagring | Nei    | Ikke relevant i forhold til tiltaket. |
| Høyspentledninger                                                                                    | Nei    | Ikke relevant i forhold til tiltaket. |
| Anlegg for deponering og destruksjon av farlig avfall                                                | Nei    | Ikke relevant i forhold til tiltaket. |
| Strålingsfare fra div. installasjoner                                                                | Nei    | Ikke relevant i forhold til tiltaket. |
| Gamle fyllplasser                                                                                    | Nei    | Ikke relevant i forhold til tiltaket. |
| Forurenset grunn og sjøsedimenter, endret bruk av gamle industritomter                               | Nei    | Ikke relevant i forhold til tiltaket. |
| Militære og sivile skytefelt                                                                         | Nei    | Ikke relevant i forhold til tiltaket. |

|                    |     |                                       |
|--------------------|-----|---------------------------------------|
| Dumpeområder i sjø | Nei | Ikke relevant i forhold til tiltaket. |
|--------------------|-----|---------------------------------------|

#### 4.18.4 Infrastruktur

| Forhold / uønsket hendelse                                                                                                                                                                                                    | ja/nei |                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------------------------------------------------------------|
| Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende transportårer utgjøre en risiko for området?<br>4. hendelser på veg<br>5. hendelser på jernbane<br>6. hendelser på sjø/vann<br>7. hendelser i luften | Nei    | Ikke relevant i forhold til tiltaket.                       |
| Veger med mye transport av farlig gods                                                                                                                                                                                        | Nei    | Ikke relevant i forhold til tiltaket.                       |
| Ulykkesbelastede veger                                                                                                                                                                                                        | Nei    | Ikke relevant i forhold til tiltaket.                       |
| Brannberedskap<br>- Har området utilstrekkelig brannforsyning<br>- Har området bare en mulig atkomstrute for brannbil                                                                                                         | Nei    | Ingen spesielle utfordringer med hensyn til brannberedskap. |
| Støysoner ved infrastruktur                                                                                                                                                                                                   | Nei    | Lav trafikk på nærmeste veier.                              |

#### 4.18.5 Strategiske / sårbare objekter

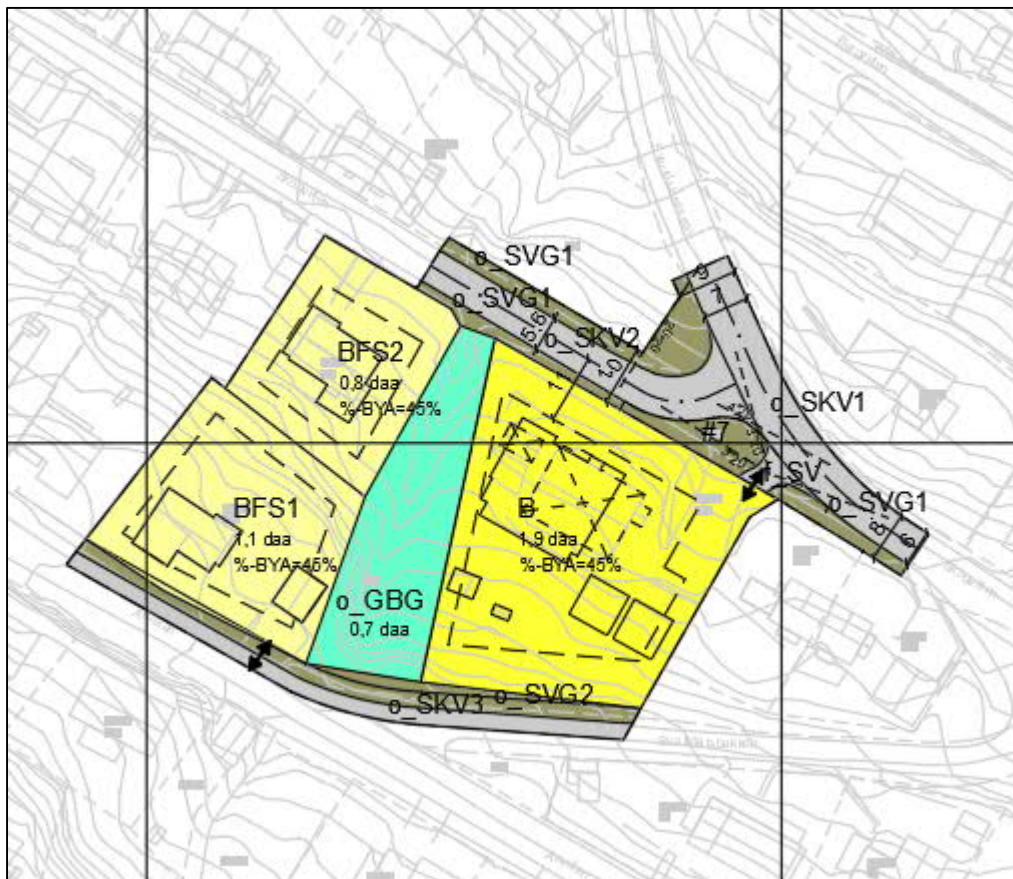
Objekter som kan være særlig utsatt for sabotasje/terror, og/eller er sårbare i seg selv og derfor bør ha en grundig vurdering.

| Forhold / uønsket hendelse   | ja/nei | Vurdering                             |
|------------------------------|--------|---------------------------------------|
| Sykehus/helseinstitusjon     | Nei    | Ikke relevant i forhold til tiltaket. |
| Sykehjem/omsorgsinstitusjon  | Nei    | Ikke relevant i forhold til tiltaket. |
| Skole/barnehage              | Nei    | Ikke relevant i forhold til tiltaket. |
| Flyplass                     | Nei    | Ikke relevant i forhold til tiltaket. |
| Viktig vei/jernbane          | Nei    | Ikke relevant i forhold til tiltaket. |
| Jernbanestasjon/bussterminal | Nei    | Ikke relevant i forhold til tiltaket. |
| Havn                         | Nei    | Ikke relevant i forhold til tiltaket. |
| Vannverk/kraftverk           | Nei    | Ikke relevant i forhold til tiltaket. |
| Undervannsledninger/kabler   | Nei    | Ikke relevant i forhold til tiltaket. |
| Bru/Demning                  | Nei    | Ikke relevant i forhold til tiltaket. |

## 5 Beskrivelse av planforslaget

### 5.1 Plandokumenter

Planforslaget består av plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse med ros-vurdering datert 21.02.2022.



Utsnitt av plankart

### 5.2 Reguleringsformål

I henhold til plan- og bygningsloven § 12 er området regulert til følgende formål med feltangivelse som vist i plankart.

- Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr.1)
  - Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse – BFS 1-2
  - Boligbebyggelse – B
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)
  - Kjøreveg – SKV
  - Veg -SV
  - Annen veggrunn grøntareal – SVG
- Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)
  - Blå/grønnstruktur -GBG

## 5.3 Arealregnskap

|                                                                 |             |
|-----------------------------------------------------------------|-------------|
| Arealtabell                                                     |             |
| §12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg                             | Areal (daa) |
| 1111 - Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse – BFS 1-2 | 1,9         |
| 1110 - Boligbebyggelse-B                                        | 1,9         |
| Sum areal denne kategori:                                       | 3.8         |
| §12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur       | Areal (daa) |
| 2010 – Veg - SV                                                 | 0,03        |
| 2011 - Kjørveg – SKV                                            | 1           |
| 2019 - Annen veggrunn - grøntareal - SVG                        | 0,7         |
| Sum areal denne kategori:                                       | 1.73        |
| §12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur                                    | Areal (daa) |
| 30002 – Blå/Grønnstruktur                                       | 0,7         |
| Sum areal denne kategori:                                       | 0,7         |
| Totalt alle kategorier (planområdet):                           | 6.2 daa     |

## 5.4 Hovedtrekkene i planen

### 5.4.1 Tilpasning til gjeldende reguleringsplan for området

Skogveien 27 og deler av naboeiendommer i vest i eksisterende reguleringsplan er avsatt til offentlig bebyggelse. Når Skogveien 27 nå omreguleres tar man også med resten av arealet avsatt til offentlig bebyggelse, inkludert boligtomtene i vest hvor deler av arealet er avsatt til offentlig bebyggelse, slik at arealformålet blir rettet opp i forhold til hvordan eiendommene brukes i dag. Samt at man sikrer eksisterende bekk i området.



Utsnitt av plankart og gjeldende reguleringsplan for området.



#### 5.4.2 Boligbebyggelse – BFS 1-2

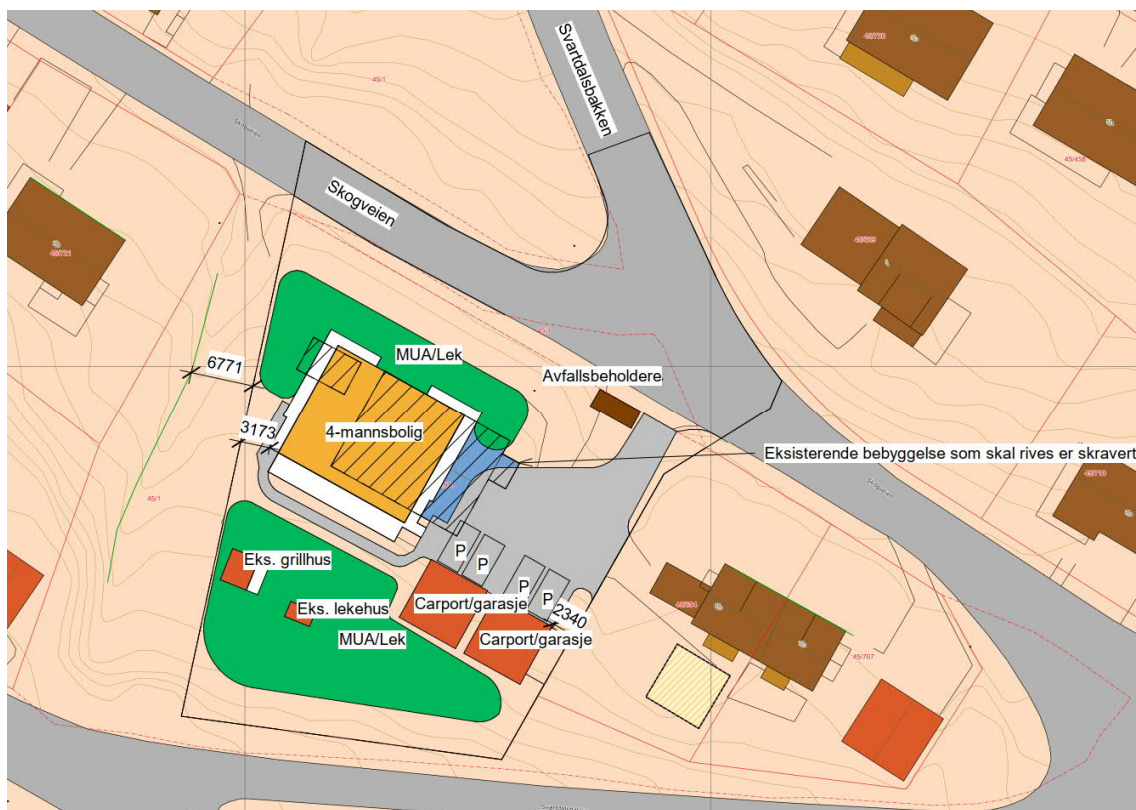
For de eiendommene som ligger innenfor formålet BFS er i hovedsak gjeldende bestemmelser fra eksisterende reguleringsplan videreført i forslag til detaljregulering.

#### 5.4.3 Boligbebyggelse – B

Planforslaget tilrettelegger for oppføring av firemannsbolig innenfor gnr.45, bnr. 971. Tomten er i dag regulert til offentlig bebyggelse og eksisterende bebyggelse har vært brukt til ulike offentlige formål.

Innenfor formålene B vil det tillates et bebygd areal inntil 45%. Bebyggelsen kan ha flatt tak og/eller pulttak. Maksimal gesimshøyde er 8,5 meter.

Vedlagt sol- og skyggevurdering datert 20.09.2021 viser at tiltaket ikke vil medføre skygge av betydning eller tap av sol på naboeiendommer. Bebyggelsen vil oppleves som et nytt element i området, men vil være en naturlig fortetning og vil «skli» inn i eksisterende bebyggelse.



Illustrasjon av planlagt bebyggelse innenfor planområdet.

#### Parkering:

Parkering blir ivarettatt på egen tomt iht. bestemmelser for Narvik kommune. En parkeringsplass pr. boenhet kan bli overbygd med garasje eller carport. Garasjer/carport kan bygges frittstående eller mot hovedhus. Det vil bli tilrettelagt for etablering av elbillader for hver husstand.

#### MUA:

MUA skal ivaretas på egen tomt. 10m<sup>2</sup> av ikke overbygd del av terrasse kan regnes som uteoppholdsareal for hver boenhet. For området B løses det med at man tilrettelegger for uteopphold på område sør og nord for ny bebyggelse. Med tomtens størrelse og utforming vil man kunne få et godt uteareal innenfor bestemmelsene i arealplanen. For formålet B skal det avsettes 400 m<sup>2</sup> MUA og av dette arealet tilrettelegges 150 m<sup>2</sup> for lek.

#### Lek:

Innenfor formålet B skal det tilrettelegges for 150 m<sup>2</sup> lekeplass ved inngang for de nye boligene. For å gi en økt kvalitet og fokus på lek er arealet økt fra 50 m<sup>2</sup>, som er kravet i kommuneplanens arealdel, til 150 m<sup>2</sup>. Det ligger en nærlekeplass som er tilrettelagt for ballspill i enden av Hardhausveien, ca. 80 meter i luftlinje fra eiendommen Skogveien 27. Det går en sti i grønnstrukturen fra Åsveien til lekeplassen som gir en avstand fra inngangspartiet til lekeplassen på ca. 155 meter. Nord for planområdet er det alpinanlegg og lysløype ca. 200 meter i luftlinje fra eiendommen Skogveien 27. Det er tilrettelagt for sykling i både alpinanlegget og lysløype. I tilknytting til disse anleggene er det flere stier til Ankenesfjellet og store naturområder for turer og lek. Ellers dekkes strøkslekeplass av Ankenes barneskole som ligger i underkant av 400 meter fra planområdet. Ankenesbanen med flere fotballbaner ligger ca. 600 meter fra planområdet.

Planen legger til rette for ett større område for lek innenfor planområdet enn det kommuneplanens arealdel krever, samt at det er omkringliggende lekeplasser og aktivitets- og turområder som ligger i relativt nær tilknytning til planområdet. Lek er således ivarettatt på en god måte for de fire planlagte boenhetene innenfor planområdet.

#### Renovasjon:

Det er HRS som står for avfallshåndteringen i Narvik kommune. I dag sorteres husholdningsavfall i 5 fraksjoner med egen dunk for hver fraksjon; rest, mat, plast, papir og glass/metall. Renovasjon løses på egen tomt med felles avfallsbeholdere for de nye boenhetene. Avfallsbeholdere er planlagt plasseres mot vei på siden av innkjørsel innenfor tomtegrensen.

#### Vann, overvann og avløp

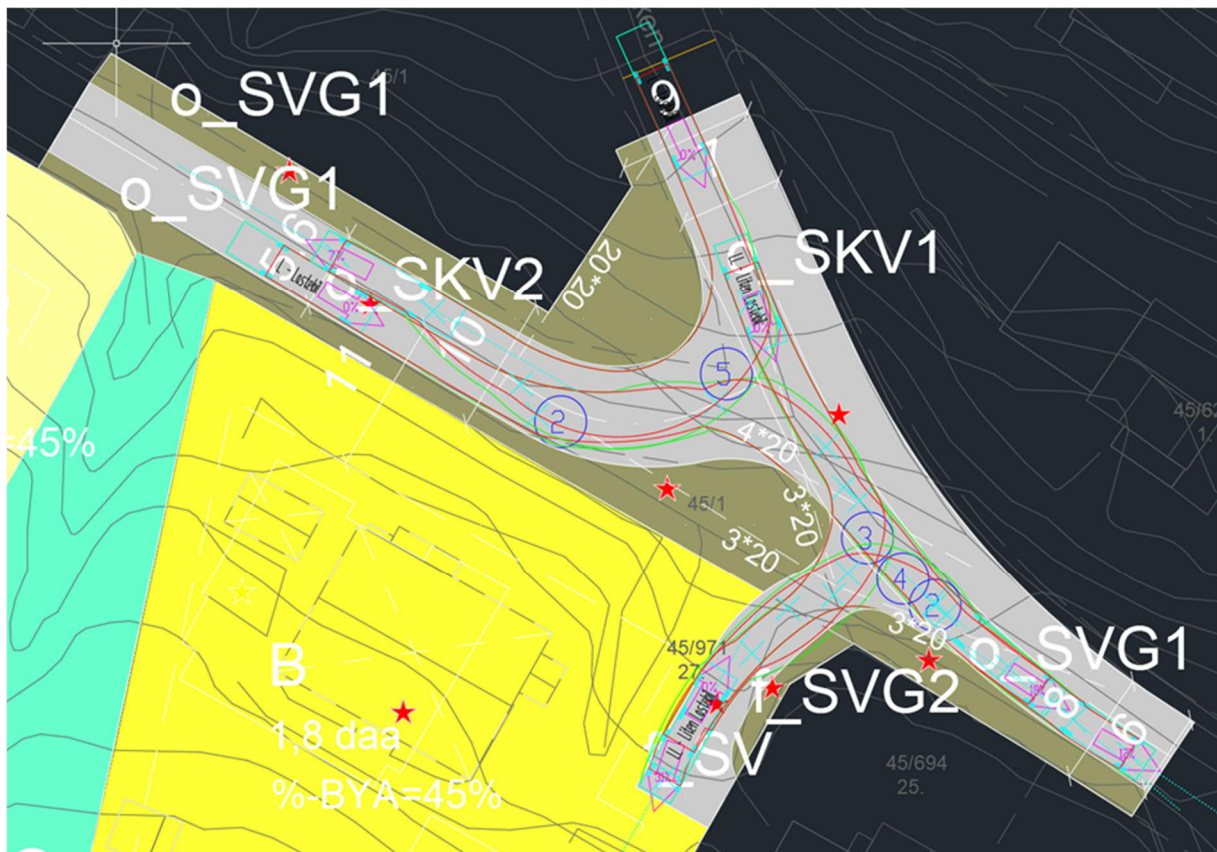
Vann, avløp og overvann påkobles kommunen sitt anlegg i krysset Svartdalsbakken og Skogveien. Narvik Vann KF har bekreftet at de har nok kapasitet til å ivareta antall boliger som planforslaget legger til rette for.

#### Brann

Det skal være tilstrekkelig brannvannsdekning i området. Nærmeste vannkum er ca. 17 meter fra husvegg og man vurderer denne til å ligge for nært i forbindelse med strålevarme fra en eventuell brann. Det finnes derimot to andre alternativer; ett uttak ved Skogveien 23 og ett ved Åsveien 21. Disse alternative ligger ca. 50 meter fra to av fasadene og over 50 meter på de to siste fasadene. Hele bygget dekkes med 50 + 50 meters slangeutlegg. Viser til informasjonsveiledning «Tilrettelegging for Ofoten brann IKS».

#### 5.4.4 Kjøreveg – SKV

Man regulerer til midt veg i Skogveien, Svartdalsbakken og Åsveien og opprettholder eksisterende vegbredde. Plankartet viser byggegrense langs offentlig vei på 11 meter. Planforslaget stramme opp utformingen krysset Skogveien \* Svartdalsbakken slik at den felles adkomsten til Skogveien 27 ikke er direkte inn i krysset. Siktlinjer er vist i plankartet og er sikret innenfor formålet annen veggrunn, grønnstruktur.



Illustrasjon som viser kjøretøybevegelser i krysset Svartdalsbakken \* Skogveien (Lastebil kjøremåte B) og avkjørsel til Skogveien 27 (liten lastebil kjøremåte B).

#### 5.4.5 Grønnstruktur

Området mellom de regulerte boligområdene reguleres til formålet blå/grønnstruktur og sikrer bekken som renner igjennom dette området. Vegetasjonen skal bevares slik den er.

#### 5.4.6 Energi

Det finnes ikke fjernvarme i området, men det vil vurderes andre miljøvennlige energiforsyningssystemer til boligene.

#### 5.4.7 Rekkefølgebestemmelser

Det er tatt med rekkefølgebestemmelser om at lekeområder innenfor formålet B skal være ferdig opparbeidet og vegetasjon på ballbane og rundt lekestativ på nærlekeplass ved Hardhausveien skal fjernes, VA anlegg må være etablert før det gis brukstillatelse og detaljtegninger for oppstramming av krysset Skogsveien \* Svartdalsbakken skal godkjennes av Veg og park, Narvik kommune.

## 6 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

### 6.1 Oppsummering

De viktigste konklusjonene i planen kan oppsummeres som følger:

- Oppføring av en 4-mannsbolig i Skogveien 27 vil ikke bryte med eksisterende landskapsbilde da dette i hovedsak vil bli en forlengelse av eksisterende bebyggelse i et allerede etablert boligområde.

- Barn og unge er ivaretatt gjennom rekkefølgebestemmelser til planforslaget om opparbeidelse av 150 m2 område for lek innenfor planområdet samt at det i gjeldende reguleringsplan er satt av større områder for lek i tillegg til lekeområder ved skolegården.
- Planforslaget vurderes ikke til å medføre konsekvenser for kulturminner eller kulturmiljø.
- Planforslaget vurderes ikke til å medføre konsekvenser for friluftsliv eller naturmangfold.



## 7 Innkomne innspill

### 7.1 Planoppstart

#### 7.1.1 Statens vegvesen, datert 04.06.21

Vi vil for ordens skyld minne om at vegnormalene også gjelder for kommunale veger, og adkomst til området reguleres i iht. til disse slik at trafikksikkerheten blir ivaretatt for alle trafikantgrupper. Parkering må planlegges med manøvreringsareal på egen eiendom for å hindre rygging ut på fortau/veg.

Uttalelsen tas til orientering.

#### 7.1.2 Norges vassdrags- og energidirektorat, datert 04.06.21

Flom, erosjon, skred og overvann

God arealplanlegging er det viktigste virkemiddelet for å forebygge skader fra flom, overvann, erosjon og skred. Pågående klimaendringer vil øke risikoen for disse faretypene. Pbl setter tydelige krav til sikkerhet mot naturfare og sikker byggegrunn ved planlegging og utbygging, og byggt teknisk forskrift (TEK17) kapittel 7 utdyper dette i forhold til flom-, erosjon- og skredfare. På reguleringsplannivå vil det ofte være behov for en detaljert fagkyndig utredning av faren. Varslet planområde ligger i område hvor det er mulighet for marin leire, og kan dermed potensielt være utsatt for kvikkleireskred. Vi viser i den forbindelse til NVEs kartbaserte veileder for reguleringsplan, punktene 12 og 13, og anbefaler at prosedyren som her beskrives blir fulgt i det videre planarbeidet.

Varslet planområde ligger også i et område med kjent problematikk knyttet til overvann. NVE anbefaler derfor at det i det videre planarbeidet gjøres en vurdering av avrenningsforholdene for overvann i det aktuelle planområdet. Vi viser i den forbindelse til NVEs kartbaserte veileder for reguleringsplan, punktene 3 og 4 og omtalte veiledere.

Vassdrag- og grunnvannstiltak, elektriske anlegg

Ut fra oversendte planomriss, kan vi ikke se at disse fagområdene berøres.

Kommentar til merknad: Som vedlegg til planforslaget følger geoteknisk vurdering og en overvannsvurdering for området.

#### 7.1.3 Sametinget, datert 28.05.21

Ingen merknader til planforslaget på dette tidspunktet. De minner på om det generelle aktsomhetsansvaret som bør fremgå av reguleringsbestemmelsene.

De foreslår følgende tekst i reguleringsbestemmelsene:

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 skal utføre arbeidet i marken.

Kommentar til merknad: Ivaretas i planbestemmelsene.

#### 7.1.4 Nordland Fylkeskommune, datert 18.06.21

Forhold til regionale interesser:

Gjeldende Fylkesplan for Nordland, kapittel 8. Arealpolitikk i Nordland, inneholder klare mål for arealpolitikken i perioden. Vi ber om at det tas hensyn til disse i planarbeidet og viser spesielt til kap. 8.2 By- og tettstedsutvikling og 8.6 Klima og klimatilpasning.

Kommentar til merknad: Tas til etterretning, menes ivaretatt i planforslaget.

#### Stedsutvikling, barn og unges interesser og bomiljø

Fylkeskommunen ser oss enig i kommunens vurdering om erstatning av lekeplass, da barnehagers uteområder ofte blir brukt av barn utenfor åpningstid. En erstatning av lekeplassen til barnehagen vil dermed være gunstig for området for øvrig. Vi vurderer også saltak, framfor flatt tak, til være et bedre tilpasset uttrykk blant den eksisterende boligbebyggelsen. For å se hvilken påvirkning de nye byggene kan få for nabolaget anbefaler vi at det gjennomføres sol- og skyggediagram, samt 3D-modelleringer.

Vi viser til følgende arealpolitiske retningslinjer i Fylkesplan for Nordland:

#### 8.2 By- og tettstedsutvikling

- b) Fortetting skal skje med kvalitet. Gjennom arealplanleggingen skal det legges til rette for god funksjonsblanding som fremmer trafiksikkerhet, barns lekemuligheter og stedets karakter.
- 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.
- l) Det skal legges til rette for gående og syklende gjennom et trafiksikkert og sammenhengende gang- og sykkelveinett.
- m) For å imøtekomme dagens og framtidens boligbehov, skal det legges til rette for tilstrekkelig antall egnede boliger. Boligene, og områdene mellom bygd bolig og uteområdene, skal ha gode løsninger med tilgjengelighet for alle.
- n) Boliger, skoler og barnehager skal ha trygg ferdsel til lek og annen aktivitet i en variert og sammenhengende grønnstruktur med gode forbindelser til omkringliggende naturområder.

Kommentar til merknad: Tas til etterretning, menes ivaretatt i planforslaget.

#### Klimahensyn

Vi ser positivt på at det skal utbygges innenfor et allerede etablert boligmiljø og at overvannsproblematikken skal håndteres i den videre planprosessen. Samt at bekken skal bevares som en del av en naturlig håndtering av overvann.

Vi gjør oppmerksom på at planområdet ligger under marin grense, hvor det kan være sammenhengende forekomster av marin leire. Det er også kartlagt for store naturlige områdeskred. Det kan dermed være hensiktsmessig å vurdere om grunnen bør utredes nærmere i planprosessen hvor det planlegges fysiske tiltak.

Vi viser til følgende arealpolitiske retningslinjer i Fylkesplan for Nordland:

#### 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.
- f) Kommunene bør gjennom planlegging og veiledning legge til rette for at bebyggelse og infrastruktur lokaliseres og utformes for en effektiv utnyttelse av fjernvarme.
- g) Kommunene bør vurdere hvordan blå-grønn infrastruktur kan bidra til å forebygge flomødeleggelser og overvannsproblemer gjennom aktiv bruk av vannsystemer og grønne områder.

Kulturminner Vi har sjekket oppstartsmeldingen mot våre arkiver. Så langt vi kjenner til, er planene ikke i konflikt med verneverdige kulturminner som fylkeskommunen er delegert forvaltningsansvar for. Vi har foreløpig ingen merknader til planarbeidet og vil gi endelig uttalelse når planforslag foreligger. Innspillet gjelder ikke samiske kulturminner; det vises til egen vurdering fra Sametinget.

Kommentar til merknad: Tas til etterretning. Merknadene menes ivaretatt i planforslaget og gjeldene reguleringsplan for området.

#### 7.1.5 Hålogaland kraft nett, datert 28.05.2021

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

Kommentar til merknad: Det er tatt med en bestemmelse om at det kan oppføres nettstasjon innenfor formålet B. Videre detaljer ivaretas i detaljprosjekteringen av tomten.

#### 7.1.6 Narvik kommune - vei og park, datert 14.06.2021

Veg og park har følgende merknader til planoppstart:

1. Skogveien og Svartdalsbakken skal ha minimum 9 meter regulert vegbredde.
2. Det skal avsettes et tilstrekkelig areal på egen eiendom til biloppstilling og manøvrering, tilrettelagt på en slik måte at offentlig kommunalt vegareal ikke blir benyttet til slike formål og siktforholdene blir ivaretatt.
3. Eksisterende avkjørsel til eiendommen har en uheldig plassering i krysset Svartdalsbakken X Skogveien og er til hinder for en fremtidig oppstramming av vegkrysset. Veg og park forutsetter at reguleringsplanen tar sikte på bedre og mindre konfliktfylte atkomstløsninger.
4. Reguleringsplankartet skal vise byggegrenser langs offentlig kommunale veger
5. Reguleringsplankartet skal vise byggegrenser langs vassdrag.
6. Bekkelukking tillates ikke. Eventuelle inngrep nært vassdrag skal avklares med Veg og park og godkjennes av NVE.

Kommentar til merknad:

Eksisterende veg og eiendomsgrenser er førende for formålsgrensene. Regulert offentlig veg med annen veggrunn er målsatt i plankartet.

Parkering ivaretas på egen tomt og sikt eksisterende avkjørsel er iht. gjeldende regelverk.

Eksisterende avkjørsel opprettholdes og vil kunne tilpasses ved ei eventuell oppstramming av vegkrysset.

Byggegrense mot offentlig veg og vassdrag er vist i plankartet

Eksisterende bekk er sikret i plankartet med formålet GBG. Det vises til vedlagt VAO-plan.

#### 7.1.7 Bertha Adriana Verhoef, datert 15.06.2021

1. Stiller spørsmål med trafiksikkerheten i Svartdalsbakken og Skogveien
2. Etablering av 4 nye boenheter vil medføre økt trafikk, en ekstra utkjørsel og økt parkeringsbehov
3. Hvordan ser kommunen og utbygger at myke trafikanter blir ivaretatt år dagens situasjon allerede flere ganger har blitt meldt til kommunen som uholdbar.
4. Det burde utbedres/ etableres andre ute-/lekeplasser i området, eller stilles krav på at lekeplass på tomte fortsatt er egnet til og kan brukes av andre i nabolaget.
5. Hvordan skal renovasjon løses.
6. Mener kommunen må se kritisk på parkeringsløsninger og utbedring av sikkerhet langs veier i området før reguleringsplanen vedtas.

Kommentar til merknad:

Planforslaget legger til rette for at eksisterende avkjørsel opprettholdes. Avkjørsel vil ivareta gjeldende krav til siktforhold. All parkering vil skje på egen tomt. Dvs at det offentlige trafikkarealer vil ikke bli brukt til parkering. Fire boenheter vil ikke medføre til økt trafikk av betydning for området. Tiltaket vil ikke medføre at det etableres en ny avkjørsel i området, men eksisterende avkjørsel opprettholdes. Vi kan ikke se at planlagte tiltak vil føre til en forverret trafikal situasjon for de myke trafikantene. Planer for eventuelle fremtidige kommunale trafiksikkerhetstiltak i området kjenner vi ikke til.

Det er stilt krav i planforslaget at lek skal ivaretas iht. krav i kommuneplanens arealdel.

Lekeplassen vil tilhøre fremtidige beboere i Skogveien 27.

Renovasjon skal løses på egen tomt.

Parkering løses på egen tomt og krav til siktlinjer på privat avkjørsel vil bli ivaretatt

#### 7.1.8 Geir Mikalsen, datert 15.06.2021

1. Bekymret for høyde på bygget.
2. Skogen ved eksisterende bekk bør beholdes

Kommentar til merknad:

Planlagt bebyggelse vil ha en maks byggehøyde på 8.5 meter over planert terreng og vil bestå av to boligetasjer med totalt fire boenheter.

Det vil kun være tillatt med skjøtsel innenfor formålet GBG, jfr. punkt 3.3.1 i bestemmelsene.

#### 7.1.9 Heidi Eriksen Laksaa, datert 26.05.2021

1. Området har vært benyttet av barn i nærområdet til lek og fysisk utfoldelse. Vi oppfordrer derfor utbygger til å vurdere avbøtende tiltak.
2. I utgangspunktet forventer vi at den nye boligmassen ikke er vesentlig høyere en eksisterende bygg, slik at eksisterende linjer opprettholdes.
3. Skeptiske til eventuelt 6 boenheter innenfor formålet

Kommentar til merknad:

Det er stilt krav i planforslaget at lek skal ivaretas iht. krav i kommuneplanens arealdel.

Lekeplassen vil tilhøre fremtidige beboere i Skogveien 27.

Planlagt bebyggelse vil ha ca. samme fotavtrykk og maks byggehøyde som eksisterende bebyggelse på formålet B.

Planforslaget legger til rette for fire boenheter innenfor formålet B

## 8 Vedlegg

|           |                                                          |
|-----------|----------------------------------------------------------|
|           | Plankart i målestokk 1:1000 A3, 15.03.2022_rev28.09.2022 |
|           | Planbestemmelser, 15.03.2022_rev.28.09.2022              |
| Vedlegg 1 | Varsel om oppstart                                       |
| Vedlegg 2 | Innspill til oppstart                                    |
| Vedlegg 3 | Utomhusplan                                              |
| Vedlegg 4 | Perspektiv av ny bebyggelse                              |
| Vedlegg 5 | Fasadetegninger                                          |
| Vedlegg 6 | Sol- og skyggevurdering                                  |
| Vedlegg 7 | Geoteknisk vurdering datert 18.02.2022                   |
| Vedlegg 8 | Flomvurdering datert 23.12.2021                          |
| Vedlegg 9 | VAO-plan datert 08.03.2022                               |