

## Referat fra oppstartsmøte - Detaljregulering for Villaveien 72

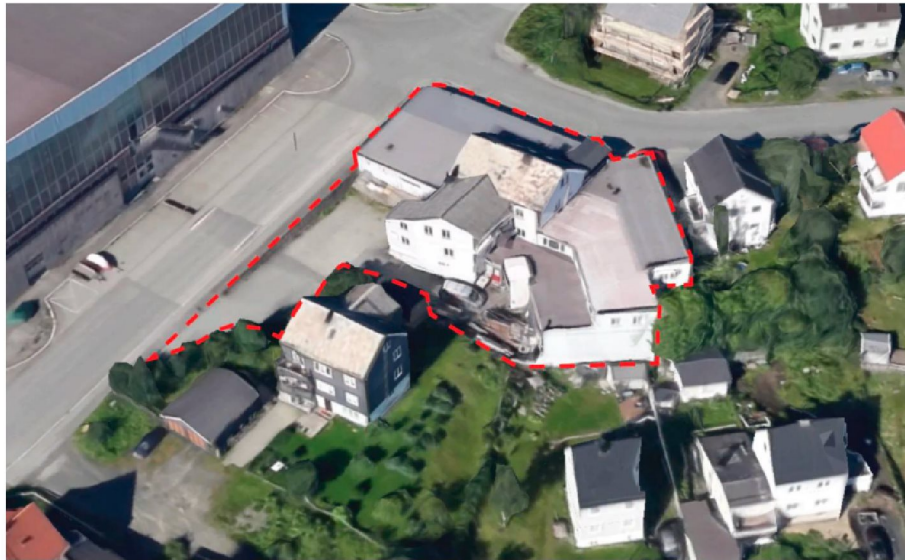
Oppstartsmøte	
Prosjektnavn (foreløpig): Detaljregulering for Villaveien 72	Formål: Ny boligbebyggelse
Gårds- og bruksnummer: 39/288, 39/1799, 39/1719	Planidentitet: 2023002
Arkivsak: 23/324	Møtested og dato: Narvik Rådhus
Referent: Shayesteh Shahand	Ref.dato: 28.02.2023
Deltakere: <u>Tiltakshaver:</u> Victoria Havn AS, Pål Iver Skogvold Victoria Havn AS, Gunnar Skålvold  <u>Planfaglig konsulent:</u> Concil AS, Preben Sommer  <u>Narvik kommune - plan:</u> Shayesteh Shahand Tonje Marit Brekken	Fravær:Richard Ulriksen Concil

### 1. Informasjon fra forslagsstiller

Planområdet ligger sentralt i Narvik kommune og grenser til Idrettens hus. Området rundt planområdet består hovedsakelig av eneboliger, tomannsboliger og lavblokkbebyggelse.

Bygget benyttes i dag til næringsformål selv om planområdet er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel (2017-2028). Tiltakshaver ser på nye løsninger i tråd med kommuneplanens arealdel.

Formålet med planen er å tilrettelegge for ny boligbebyggelse. Tiltakshaver ønsker å muliggjøre området for blokkbebyggelse innenfor eiendommene gbnr. 39/288, 39/1799, 39/1719. Ved å bygge sentrumsnært og nærhet til kollektivtransport legges det opp til å redusere bilavhengighet, lokal luftforurensning, og forbedre folkehelse, samt å skape levende, attraktive og inkluderende byer. Målet er at beboere skal bruke miljøvennlige former for transport.



Figur 1- Planområdets beliggenhet

## 2. Informasjon fra kommunen - Føringer for tiltaket

### 2.1. Aktuelle statlige føringer

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

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

[Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging](#)

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

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

### 2.2. Planområdets status

I kommuneplanens arealdel er foreslått området avsatt til boligbebyggelse. Planområdet ligger delvis inn på reguleringsplan for Frydenlund, planid N-2.52. Planområdet berører ingen hensynsoner.

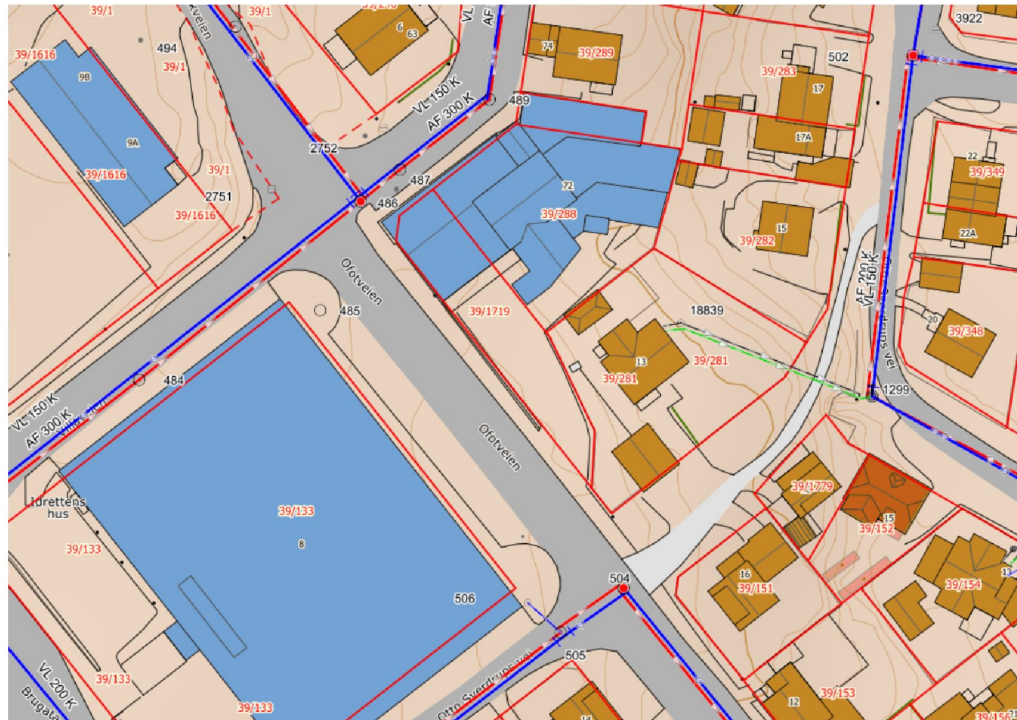
### 2.3. Forskrift om konsekvensutredning

Det er i planinitiativet vurdert til at planforslaget ikke utløser krav om konsekvensutredning i henhold til gjeldende forskrift. Planadministrasjon er enig i konsulentens vurdering.

### 2.4. Vann - og avløp, overvann

Narvik vann hadde følgende tilbakemelding på planinitiativet:

*Området har kommunale vann- og avløpsledninger. Det er ikke separat overvannssystem i området i dag. Vannledningsnettet i området har kapasitet til å levere over 50 l/s til brannvann.*



Figur 2 - Utsnitt kart som viser vann- og avløpsledninger

Narvik kommune ved enhet Veg og park har følgende tilbakemelding når det kommer til vann- og avløp, overvann:

- *Overvann skal håndteres lokalt og i tråd med overordnede planer.*
- *Vassdrag skal ikke lukkes, men holdes åpne i den grad det er mulig, slik at vannet føres på en god måte frem til resipient.*
- *Det skal settes byggegrenser (eller opprettes hensynssoner) langs overvannsanlegg, jf. kommuneplanen.*

Ofoten Brann IKS viser til sin veileder når det gjelder tilrettelegging for brannvesenet som ligger vedlagt.

## 2.5. Veg, adkomst og trafikksikkerhet

Planområdet ligger ved Ofotveien og Villaveien.

Narvik Kommune enhet Veg og park hadde følgende innspill til planinitiativet:

- *KV4300 Ofotveien er en offentlig kommunal veg med status som samleveg. Den er tiltenkt en overordnet funksjon i Områderegulering for Frydenlund.*
- *KV6850 Villaveien og KV8260 Blomvikveien er offentlig kommunale veger med status som boligveger.*
- *Det forutsettes på generelt grunnlag at Statens vegvesen sine håndbøker blir lagt til grunn ved planlegging som omfatter veg- og trafikkarealer. Vi gjør samtidig oppmerksom på at Narvik kommune, når det gjelder offentlig kommunale veger, kan kreve lokale tilpasninger som fraviker håndbøkene.*



- *Veg og park skal forelegges tekniske planer for offentlige vegarealer inkl. sideanlegg.*
- *Kommunen har ikke formelt vedtatte kommunaltekniske normer for veg- og fortausarealer. Våre normer er basert på vegvesenets håndbøker (vegnormalene) men med lokale tilpasninger.*
- *Vi stiller følgende generelle forutsetninger til fortausarealer:*
  - *Fri bredde på fortau skal være minimum 3,0 meter*
  - *Fri høyde over fortau skal være minimum 3,5 meter*
  - *Øvrig utforming og materialvalg skal skje i tråd med prinsippene for universell utforming og i nær dialog med Veg og park.*
- *Veg og park forutsetter at parkering tilknyttet prosjektet blir løst på egen eiendom. Vegnettet i området har ikke kapasitet til mer gateparkering og dette antas å bli forsterket når områderegeringsplan for Frydenlund blir realisert.*

Barnas talsperson hadde følgende tilbakemelding på planinitiativet:

*Vil bare gjøre ekstra oppmerksom på at det er en stor ungdomsklubb rett over av gaten som er populær, særlig i alderen 10 - 16 år.*

*Det er til tider mye trafikk til og fra klubben, foreldre som leverer og henter, sykler og gående. Det er behov for å beholde de parkeringsplassene som er til Idrettens hus slik at henting og levering er noenlunde trygt.*

*I dag bringes og hentes de fleste Juniorer, alderen 10 - 12 år som gjør at det til tider kan være noe uoversiktlig trafikkbilde.*

*Ser det står at det ferdes lite barn og unge i området. Ungdomsklubben er åpen 4-5 dager i uken og det er barn og unge der hver kveld.*

Planadministrasjonen mener at utbygging av boligblokk med 25-30 leiligheter vil kunne medføre betydelig økning i trafikk. Det må redegjøres for hvordan planen ivaretar trafikksikkerheten til myke og harde trafikanter, spesielt barn og unge.

#### 2.6. Bebyggelse, estetikk og landskap

Det foreslås etablert blokkbebyggelse på 25-30 leiligheter. Ønsket høyde på blokkbebyggelse vil være 6 etasjer pluss 1-2 underetasjer. Ønsket gesimshøyde +74,0.

Krav i KPA 2017 skal ivaretas, jf bestemmelser for bolig. KPA har ikke satt utnyttingsgrad for området, dette skal avklares i reguleringsplan jf bestemmelser i KPA pkt 7.3 med retningslinjer. "Alle reguleringsplaner skal bidra til å sikre en differensiert boligsammensetning med hensyn til boligtype og boligstørrelse. Det skal i alle reguleringsplaner fastsettes maksimalt antall boenheter".

KPAs bestemmelser og retningslinjer. jf pkt 5.2 *Krav til utforming og estetikk (pbl. § 11-9 nr. 6)* *Det stilles høye krav til estetikk, utforming og materialkrav innenfor hele planområdet. Nye områder, bygninger og anlegg, samt endring av eksisterende skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter og form. Bebyggelse skal ha bygningsformer, volumer og*

*materialvalg som er tilpasset omgivelsene og det aktuelle stedets karakter. I plansaken skal det inngå en redegjørelse for og vurdering av tiltakets estetiske sider (samt fjernvirkning) både i forhold til seg selv, til omgivelsene og til gaterom.*

Skissert bebyggelse i planinitiativet vurderes til å ikke inngå som del av eksisterende boligområde og vil bryte med silhuetter i landskapet og ha et større volum enn eksisterende boliger. Narvik kommune mener planinitiativet legger opp til en for høy utnyttelse i forhold til omgivelsene, og at dette vil få konsekvenser for omkringliggende boliger, særlig med tanke på utsikt, sol og skyggeforhold. Det er vurdert at tiltaket vil kunne påvirke landskapsbilde betydelig.

Ved regulering må det utarbeides en landskapsanalyse som gjør rede for konsekvenser for landskapsbilde og byggehøyder og det anbefales at en sol/skygge analyse utføres tidlig i prosessen slik at skisseprosjektets konsekvenser knyttet til sol og skygge tydeliggjøres.

Tiltakshaver opplyste under oppstartsmøte at de er av den oppfatning at de har tatt hensyn til omgivelsene rundt med tanke på nedtrappingen og utformingen av bygget. Videre mener de at utformingen av bygget som vist på illustrasjonen vil forsterke karakteren til området. Området vil få et mer moderne uttrykk med nedtrapping. Det ble påpekt at det er kun deler av bygget som ville være 6 etasjer og det ikke skulle fremstå som en blokk. De understreker også at de har tatt området med idrettshallen som helhet i sine vurderinger.

## 2.7. Grunnforhold

Området er under marin grense og det kreves derfor en utredning av grunnforhold og muligheter for forekomst av kvikkleire iht. NVEs veileder - Sikkerhet mot kvikkleireskred. Ved utarbeidelse av geotekniske rapporter ønsker planadministrasjonen at disse lastes inn i Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG).

## 2.8. Uteoppholdsareal, lekeplasser og parkering

Krav til parkering, lekeplasser og uteoppholdsarealer må ivaretas i planforslaget.

### 2.8.1. Uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal må opparbeides etter kommuneplanens arealdel 2017 - 2028 for Narvik kommune. Planområdet ligger i sone B.

Krav til m <sup>2</sup> MUA pr boenhet	Sone A	Sone B	Resten av kommunen
Frittliggende småhusbebyggelse (en- og tomannsboliger) - tillegg pr hybel og leilighet inntil 60 m <sup>2</sup> BRA	50	100	150
	15	20	30
Konsentrert småhusbebyggelse (tre- og firemannsboliger, kjede-/rekkehus mv.)	25	75	100
Blokkbebyggelse (horisontalt og vertikalt delt med flere enn 4 boenheter)	20	30	50
Hybel i hybelbygg	10	15	25

### 2.8.2. Parkering

Ut fra planbestemmelser og retningslinjer i kommuneplanens arealdel 2017-2028 er krav til minste antall parkeringsplass for bil og sykkel for området som følgende. Planområdet ligger i sone B i parkeringssone.

Virksomhet/formål	Enhet	Bil		sykkel
		Min	Max	
Boenhet under 50 kvm <sup>2</sup>	Pr boenhet	0,5	-	1
Boenhet over 50 kvm	Pr boenhet	1	-	2

### 2.9. Universell utforming

Kommunens planadministrasjon henviser til KPA 4.2 universell utforming og framkommelighet.

### 2.10. Grunneier

Tiltakshaver er hjemmelshaver på gbnr. 39/1799 eiendommen. Tiltakshaver er fester og Statsbygg er hjemmelshaver på eiendommer gbnr. 39/288 og 39/1719.

### 2.11. Grøntstruktur

Narvik kommune, Klima- og miljø rådgiver hadde følgende innspill til planinitiativet:

*Det er positivt at det er tegnet inn såpass mye grønt og beplantning av utearealer i de illustrasjonene som er lagt ved i planinitiativet og det oppmuntres til at det også realiseres i den endelige planen. Dette i første hånd for å minimere harde flater i bymiljøet og legge til rette for god avrenning på området. Også trær og veksters evne til karbonlagring er av betydning her samt den trivsel vegetasjonen gir til bymiljøet, både for beboere i det aktuelle huset men også forbi passerende.*



#### 2.12. Støy, støv og forurensning

Retningslinjer for behandling av støy (T - 1442) og luftkvalitet (T - 1520), skal legges til grunn ved utarbeidelse av planforslaget. Forurensningsforskriftens kap. 2 krever at tiltakshaver kartlegger eventuell forurensning av grunnen før terrenginngrep settes i gang hvis det har vært aktiviteter som kan ha forurenset grunnen, eller hvis det er andre grunner til å anta at grunnen kan være forurenset.

#### 2.13. Landskap

Narvik kommune forutsetter at tiltakets påvirkning på landskapet omtales og beskrives i et planforslag.

#### 2.14. Friluftsliv/folkehelse

Området ligger sentralt i sentrum og med nær tilgang til 4 områder som er registrerte som viktige friluftsområder inkluderer Rønningtomta, Vassvikveien-Kirkegata, Villaveien barnehage og Villaveien/Tårnveien skoler.

Narvik kommune ved miljørettet helsevern og folkehelse hadde følgende tilbakemelding på planinitiativet:

*Det bør gjøres vurderinger i forhold til sol og skyggeforhold for eksisterende bebyggelse, planinitiativet kan påvirke nærliggende bebyggelse negativt.*

*Planlagt fellesareal bør tilrettelegges for ulike brukergrupper, herunder barn, voksne og eldre for å skape gode møteplasser på tvers av generasjoner.*

*Arbeidsplasser, boliger, skole og elever er i området. Det må være tilfredsstillende trafiksikkerhetstiltak og forebyggende tiltak for støy i anleggsperioden. Det må tas hensyn til de som bor fast i området. Det anbefales stilletid 19-23 da det er mye støyfølsom bebyggelse rundt og tettbygd strøk.*

*Plantegningen slik den foreligger nå ser positivt ut i et folkehelseperspektiv, herunder planer for grønt og uteområde.*

#### 2.15. Utbyggingsavtale/rekkefølgekrav

Det er på tidspunktet av oppstartsmøtet ikke meldt behov for utbyggingsavtale.

#### 2.16. Terrenginngrep

Ved alle typer terrenginngrep og utbygging skal man vise aktsomhet i forhold til mulig skredfare. Dette gjelder både ved graving og utfylling av masser, oppsett av bygninger eller andre konstruksjoner og ved hogst. En skal være særlig varsom i bratte områder med løsmasser og i leirområder under marin grense der det kan finnes soner med skredfarlig leire.

#### 2.17. Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert kulturminner innenfor planområdet eller i nærmeste tilliggende område. Minner om generell aktsomhetsplikt jfr. kulturminneloven.

#### 2.18. Avfallshåndtering

Kommunen forutsetter at avfallshåndtering etableres gjennom offentlig eller annen felles løsning etter HRS sine retningslinjer for renovasjon. Kommunen ønsker at det i planarbeidet ses på muligheten for etablering av avfallsbrønn for bebyggelsen i området.

#### 2.19. 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 oppfylt med Concil AS som planfaglig konsulent.

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

### 3. ROS - analyse

ROS - analyse skal utarbeides i henhold til DSB sin veileder for ROS i arealplanlegging.

### 4. Konklusjon

Ut fra en samlet vurdering har ikke kommunens administrasjon delegert myndighet til å anbefale oppstart av planarbeidet slik planinitiativet foreligger. Det er vurdert at planinitiativet er ikke i tråd med gjeldende kommuneplan.

Tiltakshaver opplyste etter møtet at de ønsker å fremlegge saken til politisk behandling i den hensikt å få politisk aksept for planinitiativet slik det foreligger. Tiltakshaver ønsker at planadministrasjonen klargjør en prinsippavklaring.



## 5. Krav til videre planarbeid

### 5.1. Krav til medvirkning

Narvik kommune anbefaler å bruke ny veileder fra Oslo kommune "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 med avisannonse i Fremover. **Forslagsstiller oversender tekst, pdf og sosi-fil av planavgrensning til kommunen, som legger det ut på kommunens hjemmeside.**

Referat fra oppstartsmøtet skal vedlegges som en del av varsel om planoppstart.

### 5.2. Forhold til FNs bærekraftsmål

Narvik kommune legger til grunn FNs bærekraftsmål i sine planer og arbeid. I planbeskrivelsen må forslagsstiller vurdere hvordan planforslaget bidrar til å oppfylle intensjonene i bærekraftsmålene. Det bes om at de mest relevante bærekraftsmålene trekkes frem, med en beskrivelse av hvordan planen bidrar til disse.

### 5.3. Komplett planforslag

Gebyr i hht. Narvik kommunes gebyrregulativ. Planforslaget behandles når kommunen anser planforslaget som komplett, med følgende dokumenter:

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 PDF (A3) og SOSI (i gjeldende standard). Dersom planen inneholder flere vertikalnivå må det utarbeides SOSI-filer per vertikalnivå. Plankart 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

Alle illustrasjoner skal vise maksimal utnyttelse av hva planen åpner opp for. Kommunen ønsker 3D-modeller (IFC eller FBX) for å kunne visualisere tiltak i kommunens 3D-verktøy.

Følgende føringer gjelder for prosjektet:

- Kommuneplanens arealdel 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/ annen tilbyder for renovasjon/næringsavfall.
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T - 1442
- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T - 1520
- Veileder fra Ofoten Brann IKS.

Ved leveranse av store/mange filer kan disse leveres gjennom filopplastningstjenesten til Narvik kommune:

<https://www.narvik.kommune.no/for-leverandor-til-narvik-kommune/filopplasting-til-narvik-kommune/>

## 6. 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.

Tiltakshaver opplyste under oppstartsmøte at de ønsker oppstart av planarbeid så snart som mulig. Etter konklusjonen som fremkommer av dette referatet forutsetter det en politisk prinsippavklaring før det eventuelt kan varsles oppstart av planarbeidet. Det er derfor ikke lagt opp til overordnet fremdrift.

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

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

Shayesteh Shahand  
Arealplanlegger