

Ole Liljebakk AS
Sjøveien 13

8517 NARVIK

Vår ref. (oppgi ved henvendelse)
20/7038-4/AEE

Deres ref.

Narvik, 13.05.2020

Referat fra oppstartsmøtet - Detaljregulering for Sjøveien 13

Plannavn: Detaljregulering Sjøveien 13	Formål: Etablering av boligblokk
Gårds- og bruksnummer: 39/379, 39/381, 39/389, 39/1670, samt del av 39/1479	Planidentitet: 2020005
Arkivsak: 20/7038	Møtested/ dato: Videokonferanse 07.05.2020
Referent: Linda Gabrielsen	Ref.dato: 08.05.2020
Deltakere via videokonferanseløsning: Tiltakshaver: Ole Liljebakk AS v/ Andreas Liljebakk Multiconsult Norge AS v/ Trude Johnsen 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 boliger iht. Kommuneplanens arealdel. Det ønskes tilrettelagt for ca. 20 boenheter, inntil 3 + 1 tilbaketrasket etasje, samt parkering på plan 1/bakkeplan/. Eksisterende bygningsmasse rives. Lek og uteopphold tenkes inne på 39/379. Det er gjort en avtale med boligstiftelsen om del av eiendommen som inngår i planområdet. Nytt bygg i skisseprosjektet vil påvirke sol skyggeforhold, da bygget blir høyere enn dagens bebyggelse. Eiendommen har en del trafikk i dag også, så det antas at det ikke vil bli den største økningen i trafikk.

1.2 Begrunnelse for og fastsetting av planens avgrensning

Plangrensen følger i hovedsak eiendomsgrensene, og er lagt midt i Sjøveien. I tillegg er del av gnr./bnr. 39/1479 medtatt, og reguleringsgrensen legges 4 meter fra eksisterende bygning. Det foreligger en avtale mellom tiltakshaver og eier av gnr./bnr. 39/1479 om at tiltakshaver overtar denne delen av eiendommen. Dette vil gi konsekvenser for utnyttelsesgrad og uteoppholdsareal på gnr./bnr. 39/1479. Disse konsekvensene må belyses i den videre planprosessen.

2 Planområdets status

Området er avsatt til nåværende boligområde i kommuneplanens arealdel for gamle Narvik kommune vedtatt 02.02.2017. Området er regulert til industritomt i N-2.27 reguleringsplan for Kvartal 46, Frydenlund, vedtatt 1955. Området grenser til flere reguleringsplaner, N-2.96 og N-2.97, begge vedtatt 1992.

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](#)

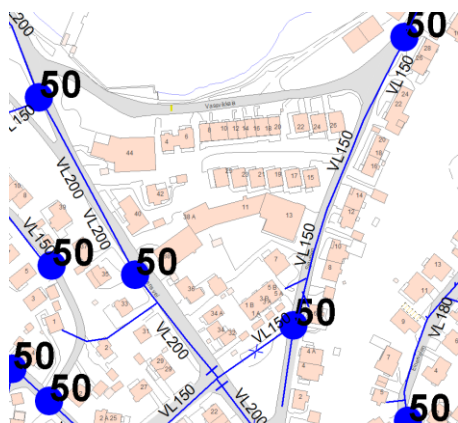
[Retningslinjer for luftkvalitet i arealplanlegging T - 1520](#)

3.2 Forskrift om konsekvensutredning

Planforslaget vil ikke utløse krav om konsekvensutredning i henhold til gjeldende forskrift. Arealbruk er avklart i overordnet plan. KU-vurdering foreligger fra konsulent.

3.3 Vann - og avløp, overvann

Narvik Vann KF opplyser at brannvannsdekningen i området er god, se utklipp under.



Avløpsledningen følger vannledningstraseen i Sjøveien. Nærmere kontakt må tas mot Narvik Vann for avklaring av kapasitet. Området oppstrøms består i all hovedsak av fellessystem og ledes via avløpsledningen som går over lekeplassen mellom Fridtjof Nansens vei og Sjøveien.

Det finnes ikke kommunalt overvannsnett i området. Eksisterende fellessystem er i perioder overbelastet og det kan derfor ikke påregnes påslipp av overvann til kommunal avløpsledning. Løsning må fremlegges.

VAO-plan bør fremlegges i forkant av rammesøknad/byggesøknad.

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

3.4 Veg og adkomst

Veg og park opplyser følgende til planinitiativet:

1. Sjøveien er definert som en offentlig kommunal samleveg med fartsgrense 30 km/t.
2. Vegen fungerer som omkjøringsveg for E6 mellom Hamsuns vei og Frydenlundgata, og den vil nødvendigvis måtte ha denne funksjonen frem til ny E6 i tunnel blir åpnet.
3. Avkjørsel fra Sjøveien er tilpasset en helt annen virksomhet enn det det her skal tilrettelegges for og skal således strammes kraftig opp.

4. Avkjørsel til mer enn 10 boenheter skal utformes som vegkryss, i tråd med anbefaling i håndbok N100 D.1.4.1 *Geometrisk utforming*.

3.5 Bebyggelse, estetikk og landskap

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.*

Jf KPA Narvik 2017 Estetikk, grønstruktur, og miljø Alle tiltak skal utformes med tanke på å sikre miljøet i et globalt og lokalt perspektiv. Alle reguleringsplaner skal utarbeides med mål om å legge til rette for fremtidsrettede miljø- og klimaløsninger.

Dette er ikke et fortettingsområde, men ordinært boligområde. For fortettingsområdene sier bestemmelser følgende:

For fortettingsområdene i Narvik sentrum skal det for hvert kvartalsområde utarbeides reguleringsplan. Omregulering og nybygging skal gi flere boliger og en mer effektiv arealutnytting enn ved eksisterende situasjon. For regulering av områder med offentlig privat tjenesteyting skal fortetting og effektiv arealutnyttelse legges til grunn. Ved regulering skal det foreligge en landskapsanalyse som gjør rede for konsekvenser for landskapsbilde og byggeghøyder. I hovedsak kan bebyggelsen oppføres i inntil 4 etasjer, pluss evt. underetasjer, vurdert ut fra konsekvenser for nære omgivelser og landskapsbilde. Nærmere bestemmelser gis ved regulering. Der forholdene tilsier dette kan det ved regulering vurderes 1 eller 2 tilbaketrunkne etasjer i tillegg til angitt høyde. SEFRAK-registrerte og andre bygninger og anlegg med mulig kulturhistorisk interesse skal vurderes særskilt ved regulering. Ved regulering kan det legges til rette for trinnvis utbygging, ved at deler av eksisterende bebyggelse opprettholdes inntil videre, men reguleringsplanen skal belyse hvordan hele området på sikt kan fortettes. Områdene skal gis høy utnytting. Grad av utnytting vurderes nærmere ved regulering.

Skissert bebyggelse oppgis i planinitiativet å inngå som del av eksisterende boligområde og vil ikke bryte med silhuetter i landskapet, men vil ha et større volum enn eksisterende, og kan gi lokale konsekvenser. 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 anbefales bla. at en sol/skygge analyse utføres tidlig i prosessen slik at skisseprosjektets konsekvenser knyttet til sol og skygge tydeliggjøres.

3.6 Lekeplasser og parkering

Bestemmelser i KPA for gamle Narvik kommune (2017) med krav til parkering og lek må ivaretas i planforslaget. Alle boliger skal ha tilgang til kvartalslekeplass, nærlekeplass og lekeplass ved inngang. Det understrekes at Miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2012 gjelder for behandling av støy.

Det er pr. dags dato ikke mottatt uttalelse fra barnas talsperson. Denne er forventet å komme etter varslet planoppstart.

Grunnet skifte av bemanning foreligger det pr. dags dato ingen uttalelse til planinitiativet fra Miljørettet helsevern, men generelle råd gjelder:

- *Kvalitetskrav på hele uteoppholdsareal og lekeplass må tilfredsstilles i prosjektet.*
- *Sikkerhet, gode vindforhold, sol og skygge, ikke lagringsplass for snø mm.*
- *Lekeplass må opparbeides og vedlikeholdes i henhold til forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr. Det må avklares hvem som er ansvarlig for lekeplassen(e).*
- *Miljørettet helsevern og Barnas talsperson vil bli viktige høringsinstanser og vil følge opp saken.*
- *Siste barnetråkkregistrering i Narvik er fra registreringen av barn og unges bruk av Narvikhalvøya 2008/2010. Det ble da ikke registrert aktiviteter innenfor planområdet. Registreringene kan ses på kommunens kartløsning på nett.*
- *Sikker skolevei m.m. Større planarbeid pågår lenger nord, kan eventuelt koordinere tiltak?*

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

3.7 Grunneier

Det er pr. dags dato ikke mottatt uttalelse fra Narvik kommune som grunneier av gnr./bnr. 39/378.

3.8 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. pkt 5.4 i KPAs bestemmelser.

3.9 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.

3.10 Friluftsliv/folkehelse

Generell vurdering av området.

3.11 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. KPA Narvik 2017.

3.12 Terrenginngrep og grunnforhold

Forurenset grunn må avklares i planprosessen pga. tidligere bruk av eiendommene.

3.13 Kulturminner og kulturmiljø

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

3.14 Avfallshåndtering

Iht. KPA. HRS Husholdning AS utøver kommunens lovpålagte avfallstjenester. Nye forskrifter for renovasjon har vært på høring og forventes å bli vedtatt i nær fremtid.

3.15 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.

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 planarbeid med planavgrensning som vedlagt. Videre må temaer over ivaretas.

Skisserte volum og plassering må vurderes nærmere i henhold til KPA Narvik med bestemmelser, jf vurdering i pkt 3.5 over.

På grunn av inhabilitet vil kommunalsjef for plan, næring, kultur og teknisk drift være kommunens administrative myndighet i plansaken.

6 Krav til videre planarbeid

6.1 Krav til medvirkning

Narvik kommune anbefaler 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. Krav til medvirkning vil fortsatt gjelde, selv om samfunnet pr. dags dato er underlagt visse restriksjoner.

Forslagsstiller varsler ved eventuell oppstart av planarbeidet til høringsinstanser, berørte naboer og 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.

6.2 Komplette 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:

- Kommuneplanens arealdel for Narvik 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 det lar seg gjøre, og referat fra oppstartsmøte foreligger.
- 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

Lars Norman Andersen
Kommunalsjef plan, næring, kultur og teknisk drift

Anne Elisabeth Evensen
fagleder

Dokumentet er godkjent elektronisk i Narvik kommune og har derfor ingen signatur

Vedlegg:

nasjonal_mal_reguleringsplanbestemmelser_Narvik
Planskjema_nordland_NK_2020