



Referat fra oppstartsmøte - Detaljregulering for Kongens gate 26, 30 og Dronningens gate 27 med tilhørende kvartal.

Oppstartsmøte	
Prosjektnavn (foreløpig): Detaljregulering for Kongens gate 26, 30 og Dronningens gate 27 med tilhørende kvartal	Formål: Næring, bolig
Gårds- og bruksnummer: 40/232, 40/234, 40/238, 40/233, 40/235, 40/236 og 40/237.	Planidentitet: 2022008
Arkivsak: 22/3800	Møtested og dato: Rådhuset, 27.09.2022
Referent: Jul Johan Riddervold	Ref.dato: 27.09.2022
Deltakere: <u>Tiltakshaver:</u> Trond Olsen og John Christian Eriksson ved Dronningens gate 27 Narvik AS og Kongens gate 30 Narvik AS <u>Planfaglig konsulent:</u> Sweco Norge AS v/Ronny Dahl Sweco Norge AS v/Trude Johnsen <u>Narvik kommune - plan:</u> Jul Johan Riddervold Mark Ian Hovden	Fravær:

1. Informasjon fra forslagsstiller

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette til rette for etablering av nytt kombinert bygg for næring og bolig på eiendom gnr./bnr. 40/232 og et rent næringsbygg på 40/234 og 40/238. Sistnevnte bygg er tiltenkt en utvikling og videreføring av dagens hotellvirksomhet på eiendommen. Eiendommene ligger i et område som i dag er avsatt til sentrumsformål i kommuneplanens arealdel. Planområdet ligger også innenfor hensynssone bevaring kulturmiljø. Bakgrunnen for det er at området er definert som en del av Brente steders regulering og ansees som bevaringsverdig bystruktur.

I Kongens gate 30 er det tenkt etablert en bygning med kombinert formål næring og bolig på totalt 9 etasjer. Bygningen vil rette seg mot Kongens gate og Parkbakken og føres opp i et skrånende terreng mellom Kongens gate og Dronningens gate. I foreliggende konsept er det planlagt en høy, åpen fjerde etasje.

Bygningene som er planlagt oppført i Kongens gate 26 og Dronningens gate 27 vender seg mot Kongens gate, Bankbakken og Dronningens gate. Det er planlagt bebyggelse på totalt



inntil 10-13 etasjer. Tiltaket vil endre sol og lysforholdene for eksisterende bebyggelse i kvartalet planlagt bebyggelse tilhører. Konsekvensene for kvartalet og omkringliggende bebyggelse vil bli utredet i en landskaps- og byanalyse. For den nærmeste bebyggelsen i nabo kvartalet i sør vil planlagt bebyggelse redusere utsikt mot nord. For nærmeste bebyggelse i nabo kvartalet i nord vil man redusere noe av utsikten mot sør, men ikke medføre tap av sol i sommermånedene. Det er god avstand opp til neste bygningsrekke i øst (Håreks gate).

Under oppstartsmøtet påpekte forslagsstiller at eksisterende bygningsmasse er av en slik karakter at riving vurderes. Tiltakshaver og plankonsulent ønsker også at planinitiativet skal sees i sammenheng med den vedtatte samfunnsdelen. Det er ønskelig fra forslagsstillerens side at det påpekes i møtoreferatet at dette er et prosjekt som kan gi 40 årsverk og 60-70 arbeidsplasser slik det er tenkt i dag.

For nærmere beskrivelse vises det til planinitiativ tilsendt kommunen 30.08.2022.

2. Informasjon fra kommunen - Føringer for tiltaket

2.1. 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

Retningslinje for støy i arealplanlegging T - 1442

Retningslinje for luftkvalitet i arealplanlegging T - 1520

2.2. Planområdets status

Foreslått planområdet er innenfor sentrumsformål i gjeldende kommuneplanens arealdel 2017-2028 (heretter KPA). Sentrumsformål i KPA har følgende bestemmelser i henhold til §7.4. *“Innenfor området tillates alle formål unntatt industri og særlig areal- og transportkrevende aktiviteter. Etablering og utvidelse av kjøpesentre kan finne sted innenfor sentrumsavgrensingen. Kjøpesentre skal forholde seg til kvartalsstrukturen. Lukkede fasader mot tiliggende gater er ikke tillatt, og atkomst til hver enkelt forretning (som ligger mot gate) skal sikres direkte fra offentlig gate. Boliger kan ikke etableres i 1. etasje. Denne etasjen forbeholdes næring og publikumsservice. I gatekryss i kvartalsstrukturen innenfor areal avsatt til sentrumsformål, skal bygninger ha avskårne hjørner med side på minimum 3 m.”*

Foreslått planområdet omfattes av hensynssone H570. For bestemmelsene innenfor hensynssonen (§13.3) vises det til § 6 i KPA hvor det blant annet står: *“... Verneverdige bygninger skal bevares og istandsettes på en slik måte at bygningenes fasader, takform, volumer, bygningsmessige detaljer og materialkvalitet opprettholdes ...”*

Planadministrasjonen viser til retningslinjene hvor det er står *“Mindre bygningsmessige endringer er tillatt så lenge verneverdien ikke forringes. Dette innebærer bl.a. antikvarisk forsvarlig behandling av fasade og at utforming av tilstøtende bygninger og tilbygg tilpasser seg bygningen mht byggehøyder, målestokk og formspråk.”*



Foreslått tiltak er også innenfor hensynssone 810_1 hvor det i KPA §13.5 stilles krav til samlet planlegging og det legges føringen for utnyttelsen; *“For fortetningsområdene i Narvik sentrum skal det for hvert kvartalsområde utarbeides reguleringsplan. [...] 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 tilbaketrukne 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 ... ”*

Foreslått planområde grenser til Detaljregulering E6 Narviktunnelen og Kongens gate Narvik, Detaljregulering Rica Hotell Narvik, og Detaljregulering Narvik torv.

Sør for foreslått planområde, i nabo kvartalet, er det pågående regulering, Detaljregulering for Kongens gate 24 med tilhørende kvartal, planID 2021002.

2.3. Forskrift om konsekvensutredning

I planinitiativ er det vurdert at tiltaket ikke havner innenfor §§ 6 og 7 som omhandler planer som alltid skal konsekvensutredes. Planinitiativet er iht. avsatt formål i kommuneplanens arealdel.

På bakgrunn av planlagt byggehøyde og at tiltaket er innenfor hensynssone for kulturmiljø foreslår plankonsulent at temaet Landskaps- og byanalyse konsekvensutredes i henhold til § 10 i forskrift om konsekvensutredning. Temaet vil vurdere konsekvensene for landskaps- og bybilde, byggehøyder, kulturmiljø og trafikk.

Kommunens planadministrasjon er enig med vurderingene i planinitiativet og er av den oppfatning at tiltaket faller inn under §10 innenfor forskriften om KU uten planprogram eller melding. Planadministrasjonen påpeker at konsekvensutredningen skal identifisere og beskrive de faktorer som kan bli påvirket og vurdere vesentlige virkninger for miljø og samfunn, og ønsker særskilt at følgende punktene i tillegg skal utredes i forbindelse med konsekvensutredningen:

- Transportbehov, mobilitetsanalyse.
- Landskap.
- Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet.
- Barn og unges oppvekstvilkår.

Tiltakshaver presiserte under oppstartsmøtet at de ønsker å bidra til å gjøre nærområdet mer attraktivt, og prøver å tilpasse seg miljøet rundt med prosjektet de presenterer.



2.4. Planområdet

I planinitiativet inngår ikke Dronningens gate 29, 31 og 33 i planområdet. Veg og park har følgende tilbakemelding på planområdet: *Detaljreguleringsplanen overlapper Kongens gate-planen både i Bankbakken og Kongens gate. Etter Veg og park sin oppfatning bør planområdet følge eksisterende reguleringsplaner/-grenser i området og senterlinjer i offentlig veg. Planen bør dessuten ta for seg hele kvartalet avgrenset av Kongens gate, Dronningens gate, Bankbakken og Parkbakken (i stedet for å utelate Dronningens gate 29, 31 og 33).*

Planadministrasjonen forutsetter at hele kvartalet inngår i planområdet ved eventuelt varsel om oppstart. Endelig planområdet skal være avklart med kommunen før det kan varsles oppstart av planarbeidet.

2.5. Vann - og avløp, overvann

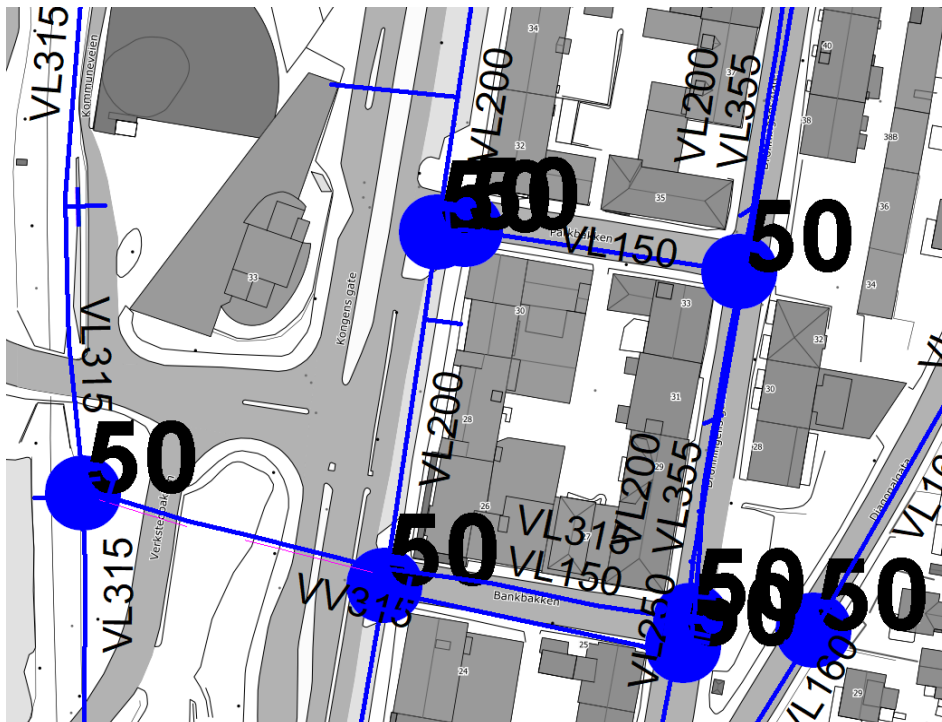
Narvik kommune forutsetter at veileder til Ofoten Brann IKS for tilrettelegging for rednings og slökkemannskaper følges i planarbeidet.

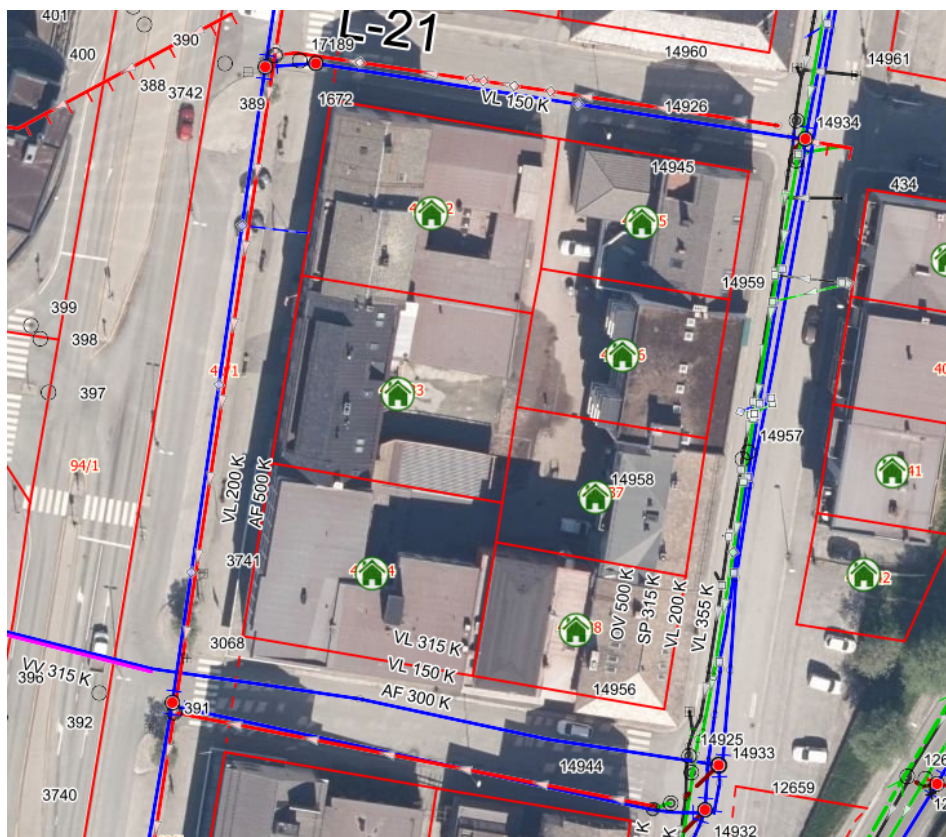
Narvik kommune enhet veg og park har følgende tilbakemelding når det kommer til overvann:

- *Overvann er ikke nevnt i plan initiativet. Veg og park forutsetter at reguleringsplanen legger opp til at overvann skal håndteres lokalt og for øvrig i tråd med overordnede planer. Vi anbefaler at nevnte VA-rammeplan også omfatter overvann (VAO)*

Narvik vann KF har følgende tilbakemelding på planinitiativet:

- *Brannvannsdekning som vist under:*





- Vannledning tilknytning Bankbakken må skje til vannledning 150 mm.
- Spillvannsledning Parkbakken dim 300 mm.
- Overvann skal håndteres lokalt. OV ledning i Dronningens gate kan tilknyttes.

2.6. Veg og adkomst, trafiksikkerhet

Narvik kommune forventer at det legges godt til rette for miljøvennlig transport til og fra planlagt bebyggelse.

Folkehelse og miljørettet helsevern har følgende tilbakemelding når det kommer til trafiksikkerhet:

- *Det må være tilfredsstillende trafiksikkerhetstiltak og forebyggende tiltak for støy i anleggsperioden og i normal drift. Det må tas hensyn til de som bor fast i området med stilletid mellom kl. 19 - 07.00, samt støy mellom 07.00- 16.00 for barnehagen i anleggsperioden.*

Veg og park har følgende tilbakemelding på planinitiativet når det kommer til veg, adkomst, trafiksikkerhet:

Veg og park har ansvaret for forvaltning, drift og vedlikehold av offentlig kommunale veger og parker i Narvik kommune. De vegtekniske vurderinger blir gjort på bakgrunn av normaler gitt i medhold av vegloven.

Veg og park har følgende interne innspill til planforslaget:

- KV8460 Dronningens gate er en offentlig kommunal veg



- KV9870 Bankbakken er en offentlig kommunal veg
- KV9850 Parkbakken er en offentlig kommunal veg
- Parkeringsgate langs Kongens gate er offentlig kommunal veg
- EV6 Kongens gate er offentlig statlig veg.
- Eventuelle øvrige veger i planområdet er å anse som private
- 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.
- Fortau og gang- og sykkelveger langs offentlig kommunale veger i planområdet skal etableres eller rehabiliteres på en slik måte at vi oppnår et sammenhengende system av vegforbindelser tiltenkt myke trafikanter, som oppfyller kommunens retningslinjer med tanke på utførelse, materialvalg, fremkommelighet, trafiksikkerhet og universell utforming. Det skal knyttes rekkefølgebestemmelser til vegforbindelsene.
- Planen legger i stor grad opp til at Parkhallene og Verkstedbakken skal benyttes som parkering. Det er i dag bare to gode kryssingssteder over EV6 Kongens gate på den aktuelle strekningen. Å gå via nærmeste gangfelt oppleves som en omvei og fører til en del uforsiktig kryssing av europavegen. Etter Veg og park sin oppfatning bør det i forbindelse med dette planarbeidet gjennomføres en mobilitetsanalyse.
- (Utkragede) bygningsdeler skal ha en fri høyde over arealer beregnet for gangtrafikk på minimum 3,5 meter.

2.7. Bebyggelse og grunnforhold

Det opplyses i planinitiativ at det er planlagt 10-13 etasjer for bebyggelsen i Kongens gate 26 og Dronningens gate 27 og totalt 9 etasjer i Kongens gate 30. Planadministrasjonen vurderer at planlagt høyde på bebyggelsen ikke er i tråd med overordnet plan. Det forventes at planlagt bebyggelse blir tilstrekkelig omtalt i et planforslag og at alle illustrasjoner viser maksimal utnyttelse av hva planen åpner opp for.

Rådgiver folkehelse og miljørettet helsevern har følgende tilbakemelding når det kommer til bebyggelse:

- Som vist i planinitiativet er det utfordringer knyttet til byggehøyde når det gjelder solforhold, skygge og utsikt for berørte naboer. Det vises ofte til hotellet Rica som har samme/ høyere byggehøyde, og at tiltaket vil komplementere dette. Vi vil peke på at Rica er et unntak og ikke den generelle byggehøyden i Narvik sentrum.
- Solforhold og utsikt vil kunne ha innvirkning på innbyggerne i områdets psykiske helse, samt muligens påvirke verdien av boligene som får dårligere forhold.
- Det oppfordres til variasjon i type leiligheter, for å tilrettelegge for en variert beboergruppe.

Planområdet ligger under marin grense, og er dermed et område med mulig forekomst av kvikkleire. Det må gjøres en vurdering av grunnforhold iht. NVEs veileder - Sikkerhet mot kvikkleireskred. Ved utarbeidelse av geotekniske rapporter ønsker kommunen at disse lastes inn i Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG).



2.8. Uteoppholdsareal, lekeplasser og parkering

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

2.8.1. Uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal er de deler av tomte som ikke er bebygd eller avsatt til kjøring og parkering og som er egnet til uteopphold. Ikke overbygd del av terrasser og takterrasser kan regnes som uteoppholdsareal. Inntil 10 m² av ikke overbygd terrasse kan erstatte deler av kravet til MUA.

Tiltaket ligger i sone A og de krav som fremkommer av parkeringsvedtektene §3-5 Minste uteoppholdsareal (MUA).

Krav til m ² MUA pr boenhet	Sone A	Sone B	Resten av kommunen
Frittliggende småhusbebyggelse (en- og tomannsboliger) - tillegg pr hybel og leilighet inntil 60 m ² BRA	50 15	100 20	150 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

Rådgiver folkehelse og miljørettet helsevern ser det som negativt at det ikke legges opp til å innfri de ordinære forventningene til uteoppholdsareal. Tilstrekkelig uteoppholdsareal av god kvalitet er viktig for å fremme folkehelsen.

2.8.2. Lekeplasser

Narvik kommune enhet veg og park har følgende tilbakemelding når det kommer til lekeplass:

Parkhalltaket og Skarpen barnehage omtales i planinitiativet som kvartalslekeplass. Diagonal Parken omtales som nærlekeplass. Disse lekeplassene betjener allerede et stort antall boenheter i sentrum. Dersom de skal kunne oppfylle sine funksjoner på en tilfredsstillende måte, må ikke bare selve lekeplassene men også atkomst og universell utforming ses nærmere på.

Folkehelse og miljørettet helsevern har følgende tilbakemelding når det kommer til lekeplasser:

- *Det vises til at forslagsstiller er positiv til å bidra til nærlekeplass ved Håreks gate. Dette kan være et greit kompensierende tiltak, men det må tas hensyn til sikker adkomst til området. Nærlekeplassen bør også bidra til variert aktivitet for ulike aldersgrupper og som en sosial møteplass for området.*
- *Kompensasjon for lek ved inngang med en åpen 4. etasje vil medføre økte krav til sikkerhet, lekeplassen vil kunne være mer vindutsatt og underlaget vil ikke medføre tilstrekkelig motoriske utfordringer uten spesiell tilrettelegging. Ut fra et føre- var-*



perspektiv anbefales ikke bruk av gummidekke på en slik lekeplass, da forskning viser at dette kan være ugunstig for miljøet og barnas helse. Planlagt fellesareal bør tilrettelegges for ulike brukergrupper, herunder barn, voksne og eldre.

- *Det er ikke avklart hva tomten som Skarpen barnehage ligger på skal benyttes til. Det vil dermed ikke være aktuelt å regne denne med som et kompenserende tiltak for dette planinitiativet.*

Planadministrasjonen viser til kommuneplanens arealdel §§4.4.3. og 4.4.4. hvor det stilles avstands- og arealkrav, samt kvalitetskrav til lekeplasser. Kommunens planadministrasjon forventer at disse kravene innfris til den grad det er mulig. Det må i planforslaget være tydelig hvordan lekeplasser ivaretas.

Plankonsulent påpekte i møtet at det å ivareta lek i sentrumsområdet er utfordrende, og ønsker at kommunen skal se mulige løsninger slik at krav om nærlekeplass kan løses under tak på eiendommen. Kommunen selv har lite areal som er prioritert til lek, særlig da med tanke på kvartalslekeplass. Forslagsstiller ønsker også å bidra til opparbeidelse av parkhalltaket og skape uterom som et avbøtende tiltak.

I etterkant av oppstartsmøtet er det påpekt fra forslagsstiller at det er en viktig presisjon at det ved etablering av tiltaket går fra en situasjon med ingen uteareal/lek i Kongens gate 30, til et betydelig antall m² uteareal som er en forbedring av dagens situasjon.

2.8.3. Parkering

				Sone A
Virksomhet / formål	Enhet	Bil		Sykkel
		min	max	
Boenhet under 50 kvm ²	Pr boenhet	0,4	-	1
Boenhet over 50 kvm	Pr boenhet	0,8	-	2
Fritidsbolig	Pr boenhet	-	-	-
Handel	100m ² BRA	0,8	1	2
Kontor og arbeidsintensiv næring	100m ² BRA	0,5	1	2
Industri og lager	100m ² BRA	0,5	1	1

Det er opplyst i planinitiativet at det vil etableres parkeringsetasjer som i stor grad vil dekke de behov som knyttes mot eiendommene. Kommunens planadministrasjon forventer at parkering blir omtalt og ivaretatt i henhold til KPA i planforslaget. Det er et ønske fra Narvik kommune at det tilrettelegges for EL-lading ved etablering av nye parkeringsplasser.



Narvik kommune enhet veg og park har følgende tilbakemelding når det kommer til parkering:

Krav til parkering er i tråd med gjeldende kommuneplan. Veg og park vil påpeke at det er et betydelig press på parkeringsplassene i Narvik sentrum og vi vil derfor anbefale at det minimum skal være avsatt 1 biloppstillingsplass pr. boenhet på egen eiendom. Disse parkeringsplassene bør være tilknyttet boenhetene og ikke kunne selges separat.

I planinitiativet står det under punkt 5 at "Forslagsstiller vil derfor foreslå at parkeringsnormen settes til null". Folkehelse og miljørettet helsevern påpeker at aktiv transport vil være positivt for folkehelsen, og funksjonsfriske vil ikke ha behov for parkering i det daglige. Samtidig vil dette kunne utelukke og føre til økte utgifter for enkelte beboer grupper. For eksempel mennesker med funksjonsnedsettelse og eldre med liten aksjonsradius og behov for bil.

2.9. Universell utforming

Narvik kommune forutsetter at universell utforming blir hensyntatt i alle reguleringsplaner. Det henviser spesielt til KPA §4.2 universell utforming og framkommelighet.

Plankonsulent påpekte under oppstartsmøtet at det ikke finnes universell utforming av tverrgater i Narvik sentrum i dag, og at det er teoretisk umulig på grunn av stigningsforholdene. Planadministrasjonen påpeker at det må tilrettelegges for universell utforming til den grad det er mulig.

2.10. Grunneier

Tiltakshaver er fester på eiendommene 40/232, 40/234 og 40/238. Det er statsbygg som er hjemmelshaver. Kommunen forventer at tiltakshaver har åpen dialog med andre aktuelle hjemmelshavere innenfor planområdet.

2.11. Grøntstruktur

Det er kommet følgende tilbakemelding på planinitiativet fra rådgiver innenfor klima og miljø:

- *Ønsker at det legges til rette for mest mulig beplantning av utearealene. Dette i første hånd for å minimere harde flater i bymiljøet og legge til rette for god avrenning på området. Trær og veksters evne til karbonlagring er av betydning, samt trivsel vegetasjonen gir til bymiljøet både for beboere i det aktuelle området men også forbipasserende.*

Narvik kommune forventer at det i et prosjekt som dette tilrettelegges for grønstruktur i den grad det er mulig. Dette må belyses i et planforslag.

2.12. Støy, støv og forurensning

Generelt: 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.

Rådgiver folkehelse og miljørettet helsevern har følgende tilbakemelding når det kommer til støy og støv:

- *Planområdet vurderes også til å være utsatt for støy fra flere kilder, her må det iverksettes tiltak ved behov basert på en felles støybelastning fra blant annet næringsvirksomhet, E6, jernbane, offentlig arrangement og biltrafikk ellers i området. Området er også utsatt for luftforurensning spesielt i piggdekkssesongen, luftkvaliteten må dermed måles og det må iverksettes tiltak ved behov.*

2.13. Landskap

Kommunens planadministrasjon mener at tiltaket slik det fremstår i planinitiativet vil ha stor konsekvens i landskapet. Det er påpekt at tiltakenes virkning i landskapet og kulturmiljøet skal inngå i en konsekvensutredning.

2.14. Naturmangfold og miljø

Generelt: 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.

2.15. Utbyggingsavtale/rekkefølgekrav

Mulighet/behov for utbyggingsavtale vil vurderes nærmere i henhold til oppgradering og eventuell utbygging av kommunal vei, gangfelt og veikryss.

2.16. Terrenginngrep

Generell informasjon: Ved alle typer terrenginngrep og utbygging skal en 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

Sentrumsområdene i Narvik har Nasjonal interesse som gjenreisningsbebyggelse under Brente steders regulering (BSR). Planinitiativet berører kulturmiljø i NB!-registeret hvor det må vises særlige hensyn i forbindelse med videre forvaltning og utvikling. Narvik kommune forventer at tiltakshaver oppretter dialog med kulturmyndigheten (nordland fylkeskommune) i utarbeidelse av planforslaget. Det ble under oppstartsmøtet opplyst at tiltaket presentert i planinitiativet, slik planadministrasjonen vurderer det, fraviker betydelig fra det ensartede bygningsmiljøet som kvartalene med mellomkrigs- og gjenreisningsarkitekturen utgjør. Planadministrasjonen påpekte derfor hvor viktig det er å starte en god dialog med



kulturmyndigheten etter et eventuelt varsel om oppstart. Narvik kommune vil fasilitere til en slik dialog i den grad det er mulig. For spørsmål rundt innsigelsesrett til kulturmyndigheten innenfor NB! register vises det til **Rundskriv T-2/16 - Kap. 3.9 punkt 3.**

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.

2.19. Annet

Felles behandling av plan og byggesak: Er det vurdert behov for felles behandling? For nærmere veiledning om parallell behandling, se KMDs Reguleringsplanveileder pkt 2.9.

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 Ronny Dahl v/Sweco Norge AS som planfaglig konsulent.

Regionalt planforum: Narvik kommune vil vurdere om det er behov for å bringe planforslaget inn for regionalt planforum etter eventuell varsel om oppstart.

3. **ROS - analyse**

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

4. **Konklusjon**

Ut fra en samlet vurdering anbefaler kommunens administrasjon ikke oppstart av planarbeidet.

Narvik kommune er i utgangspunktet positivt til fortetting og sentrumsutvikling i Narvik, og ser at tiltaket, slik det er presentert i planinitiativet, delvis er i tråd med KPA. Samtidig har det under oppstartsmøtet ikke forekommet informasjon som tilsier at planlagt tiltak er innenfor rammene gitt i KPA og planadministrasjonen har derfor vurdert at planinitiativet fraviker overordnet plan i den grad at det krever en politisk prinsipputtalelse av kommunestyret i Narvik kommune før det er mulig å varsle oppstart av planarbeidet. Tiltakshaver må forespørre en slik behandling.

I oppstartsmøtet forespurte tiltakshaver at de får en politisk prinsipp uttalelse.



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.

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

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 beboere organisasjoner, krav fra offentlige myndigheter mv. vil kunne føre til krav om endring av prosjekter, evt. endring av framdriften for prosjektet.

Med vennlig hilsen

Jul Johan Riddervold
Arealplanlegger