



Referat fra oppstartsmøte - Detaljregulering for Lyngneset næringsområde

Oppstartsmøte	
Prosjektnavn (foreløpig): Detaljregulering for Lyngneset Næringsområde	Formål: Tilrettelegge nye næringsområder og utvide eksisterende næringspark.
Gårds- og bruksnummer: 94/1, 45/1, 45/507, 45/836, 45/833, 45/869	Planidentitet: 2022009
Arkivsak: 22/3615	Møtested og dato: Narvik rådhus 13.09.2022
Referent: Tonje Marit Brekken	Ref.dato: 13.09.2022
Deltakere: Tiltakshaver: A. Markussen AS Florian Aschwanden Planfaglig konsulent: Concil AS Preben Sommer Richard Ulriksen Narvik kommune - plan: Tonje Marit Brekken Jul Johan Riddervold	Fravær:

1. Informasjon fra forslagsstiller

Formålet med reguleringsplanen er å tilrettelegge for fremtidig industri og næringsutvikling på området. Det er ønsket høy utnyttelse og planlagt 5 nye næringseiendommer. Forslagsstiller ønsker å videreføre det eksisterende næringsområdet som eksisterer i dag og fortsette med ny næringsbebyggelse i planområdet. Bebyggelse skal tilpasses områdets karakter.

Planområdet er på Lyngneset og strekker seg fra Jysk (blå bygg i nedre kant på bildet) til Lyngneset i Nord Vest. Området består i dag hovedsakelig av sjø, og områder på land brukes til næringsbygg og naust. Eiendommene som omfattes av plan initiativet har gårds- og bruksnummer 94/1, 45/1, 45/507, 45/836, 45/833 og 45/869.



Fig. 1: Foreslått planområde i planinitiativ.

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](#)

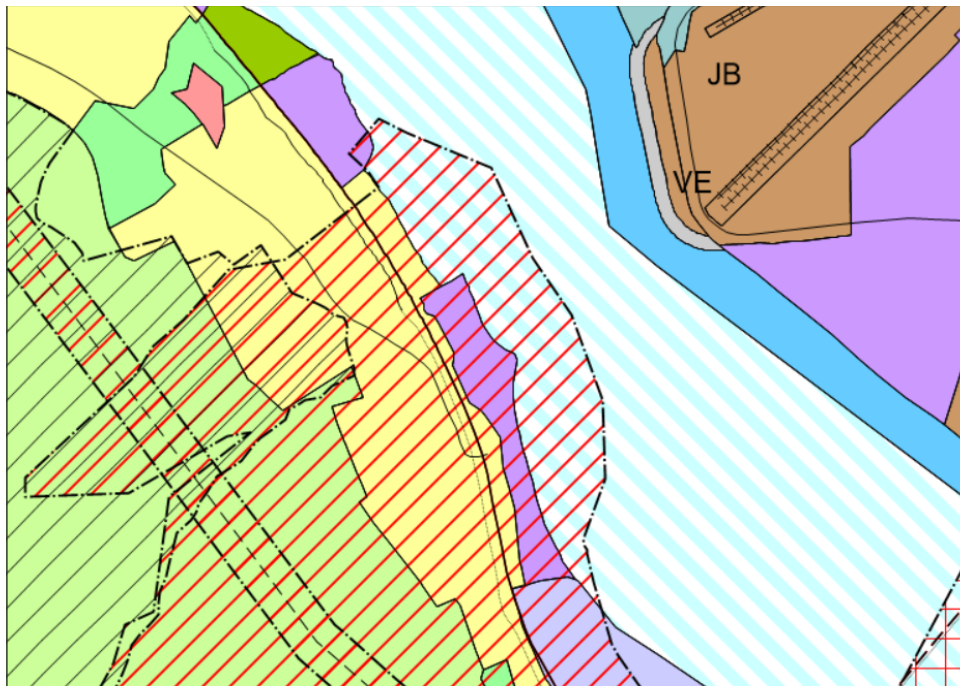
[Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging](#)

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

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



2.2. Planområdets status



I kommuneplanens arealdel (KPA) er deler av planområdet avsatt til næring som går ut i sjøen. Innenfor foreslått planområdet er hensynssone H310 Ras og skredfare. Området befinner seg under marin grense, det er ikke gjort videre kartlegginger av kvikkleire. Området har også middels til lav aktsomhetsgrad for radon.

Hele eller deler av området er innunder aktsomhetsområde for

- snø-steinskred
- snøskred
- jord- og flomskred

Gammel reguleringsplan A-1.13 - E6 Jektnes, vedtatt 15.11.1984 gjelder følgende formål innenfor plangrensen; naust/båtopplagring, industri, offentlig bygninger, parkering og kjøreveg. Ingen hensynssone. Reguleringsplan for E6 Jektnes er en eldre reguleringsplan. KPA fra gamle Narvik ble vedtatt i 2017. I veileder til KPA overstyrer ny arealdel eldre reguleringsplaner, men KPA opphever ikke formelt eldre reguleringsplaner. KPA fra 2017 vil sette til side rettsvirkningen til E6 - Jektnes.

Tiltakshaver opplyser i møtet at det er tenkt opp til 6 næringsbygg, og at planområdet ikke skal stikke utenfor ytterste punkt på utstikker på Lyngeneset.

I etterkant av oppstartsmøtet, og ved oversendelse av referatet, ønsker planadministrasjonen å påpeke at det er pågående reguleringsprosess for Narvikterminalen. Kommunen forventer at planarbeidet tas inn i vurderingene i planprosessen.

2.3. Forskrift om konsekvensutredning

Tiltakshaver har i planinitiativ vurdert at planen ikke omfattes av forskrift om konsekvensutredning (heretter KU) og at det ikke vil få vesentlige virkninger for miljø og



samfunn jf. §10 i forskrift om KU. Det skal i planbeskrivelsen belyses eventuell påvirkning i forhold til landskapsbildet, i landskapsvurdering og strømningsforhold og grunnforhold.

Planadministrasjonen vurderte før oppstartsmøtet, basert på planinitiativet, at tiltaket falt inn under KU-forskriften §6 b). Tiltakshaver var av den oppfatning at deres vurdering var korrekt og var uenig med planadministrasjonens vurdering. Etter ny informasjon i oppstartsmøtet angående størrelse på tiltaket vurderte kommunen at tiltaket falt under §10.

Etter oppstartsmøtet fremmet konsulent på vegne av tiltakshaver et ønske at kommunen gjennomførte en ny vurdering etter §10 av forskrift for konsekvensutredning siden tiltakshaver ikke var enig i konklusjonen. For å styrke grunnlaget til vurderingen har kommunen fått ettersendt skisse av plangrense og fyllingsfot og sosi-fil av tenkt planområde.

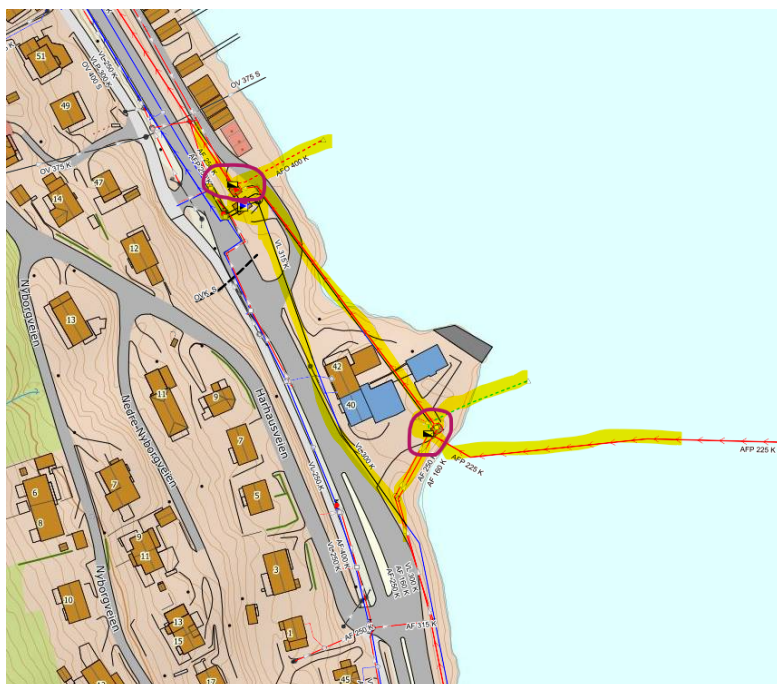
Planadministrasjonen har etter en ny og grundig vurdering konkludert med at planen utløser krav om konsekvensutredning på grunn av størrelse og plassering av planområdet jf KU forskriften §10 a) størrelse, planområde og utforming og §10 h) risiko for alvorlige ulykker som en følge av naturfarer som ras, skred eller flom. Narvik kommune er av den oppfatning at tiltakets konsekvenser må utredes for å kartlegge mulige vesentlige virkninger for samfunnet.

2.4. Vann - og avløp, overvann

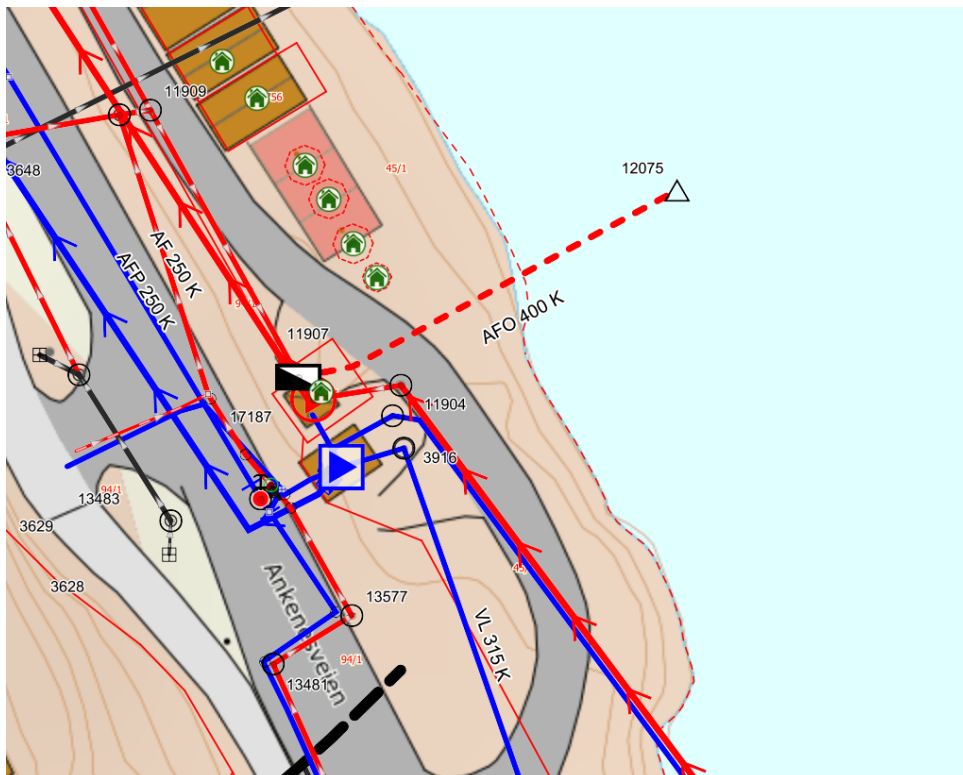
Narvik kommune ønsker at tiltakshaver oppretter tidlig kontakt med Narvik vann KF for en god dialog på tidlig tidspunkt for å løse eventuelle problemer med vann, avløp og overvann. Dette for å sikre en best mulig prosess for begge parter. All kommunikasjon mellom Narvik vann og tiltakshaver m/konsulent skal sendes til saksbehandler på kopi.

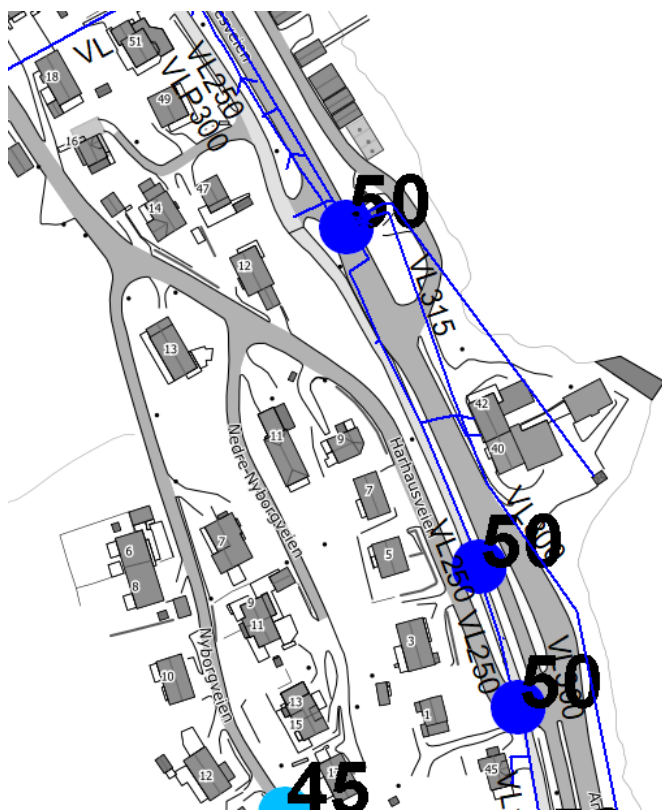
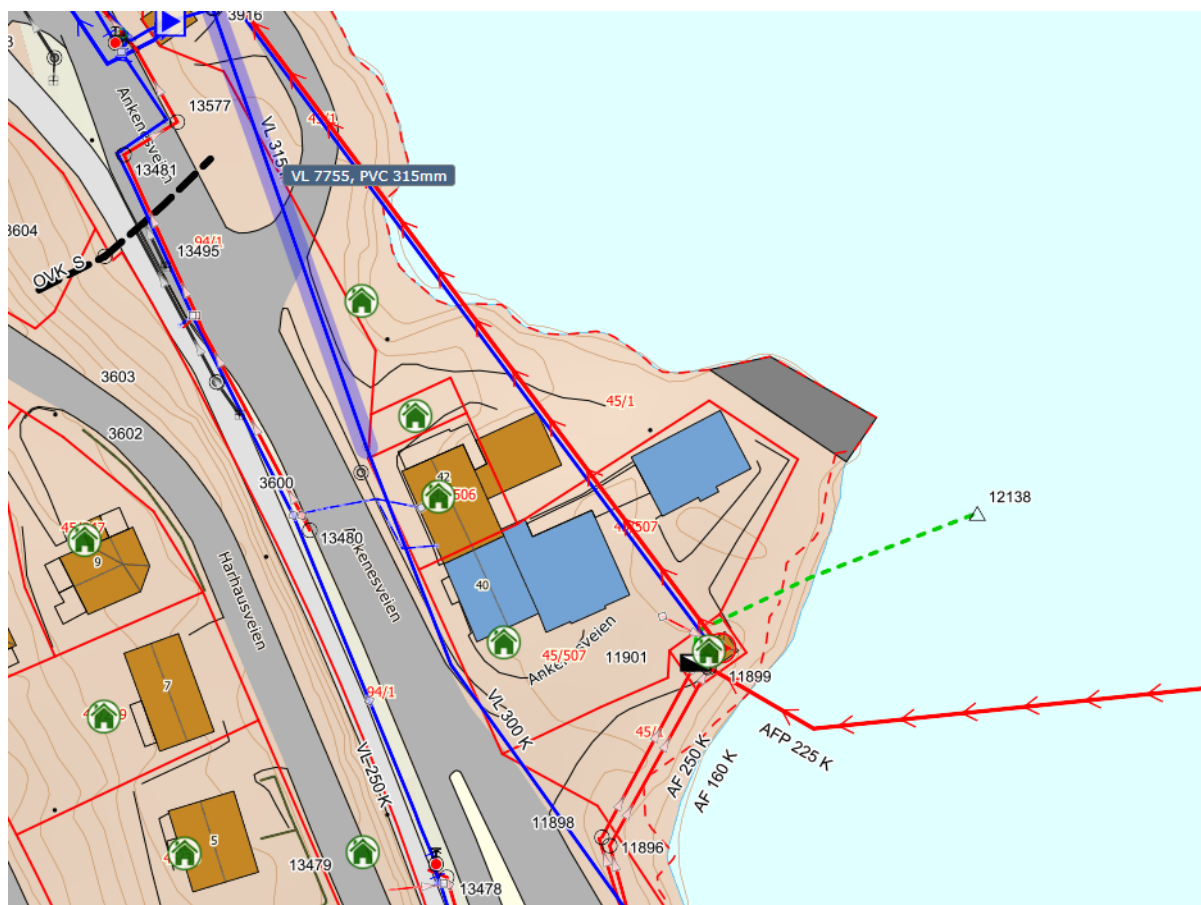
Narvik vann KF har følgende kommentar til håndtering av vann:

- *Overvann skal håndteres i henhold til bestemmelsene i KPA 2017-2028 for Narvik kommune (kap. 5.8):*
- *Kommunale ledninger og installasjoner fremkommer av utklippet under. Ledningsanlegg er merket gul under, mens pumpestasjonene er ringet inn med lilla farge.*



- *Pumpestasjonene må sikres adkomst. Det er to stasjoner (vann og avløp) mot nord og en stasjon mot sør (avløp).*
- *Narvik Vann har ikke noe overvannsnett i området. Det gjøres oppmerksom på at kommunale anlegg ikke må overbygges, ei heller må bygg/installasjoner bygges nærmere enn 4 meter fra kommunalt nett.*





Ofoten Brann har uttalt seg til planintiativet og opplyser at de vil holde en tidlig dialog og få komme med innspill gjennom prosessen. Det må etableres brannvannforsyning. Videre viser





Ofoten Brann til deres oppdaterte veileder for Tilrettelegging for rednings og slökkemanskskaper. Denne legges med som vedlegg.

2.5. Veg og adkomst, trafiksikkerhet

Planområdet ligger mellom Ankenesveien E6 og går utover videre utover sjøen (figur 1). Innenfor foreslått planområdet er det i dag en avkjørsel til gnr./bnr. 45/507 samt en til eksisterende naustrekke nordvest i planområdet. Begge avkjørslene er på nedsiden av E6 med fartsgrense på 60 km/t. I planinitiativ er det omtalt at trafikkbildet vil være det samme, men at tiltaket på sikt vil kunne skape mer trafikk. Det er ikke foretatt noen målinger utenfor planområdet, annet enn tellinger på Beisfjordbrua på ÅDT 9743 i 2021. Planadministrasjonen forventer at det gjennomføres en trafikkanalyse og at trafikale forhold omtales i et planforslag.

Konsulent regner med 500 økning etter planforslag. Økningen beskrives i korte trekk i planforslag.

Miljørettet helsevern og folkehelse har følgende tilbakemeldinger på planinitiativet:
Trafikkforholdene i planinitiativet vises til at de forventes å være de samme, mulig noe økning på sikt. Miljørettet helsevern og folkehelse vurderer det til at tiltaket vil kunne føre til økning i godstrafikk og dermed økning i støy, samt at området trafiksikkerhetsmessig vil kunne være utfordrende for både myke og harde trafikanter. Dermed bør forebyggende tiltak vurderes og iverksettes ved behov.

- *Det stilles spørsmål til om støyskjermingen som er i området per d.d. vil være tilfredsstillende ved økt aktivitet og under anleggsfasen.*
- *Trafikk til området vil krysse gang og sykkelvei. Det bør legges til rette for trygge forhold for myke trafikanter som vil bruke området.*
- *Planområdet ligger i et område som er utsatt for veistøv vinterstid - det må vurderes behov for målestasjon for luftkvalitet i Ankenesområdet.*

Planadministrasjonen forutsetter at tiltak mot støy skal tilpasses virksomheten/aktiviteten på området. Og forutsetter en oppdatering av avkjørslene til Lyngneset i dag og ny trygg løsning for bussholdeplassen.

Kommunens avdeling veg og park har følgende kommentarer på planinitiativet:
Veg og park har ansvaret for forvaltning, drift og vedlikehold av offentlig kommunal veier og parker i Narvik kommune. De vegtekniske vurderinger blir gjort på bakgrunn av normaler gitt i medhold av vegloven.

- *Det er europaveg og Statens Vegvesen er vegholder*
- *Det er ingen offentlig kommunale veier innenfor planområdet.*
- *Veg og park forutsetter at reguleringsplanen legger opp til at overvann skal håndteres lokalt og for øvrig i tråd med overordnede planer.*
- *Elva Nyborgrenna krysser planområdet i rør fra Nyborgveien (Ø1200mm). Vi forutsetter følgende når det gjelder alle vassdrag og overvannsinstallasjoner i*



planområdet:

4.1 Kommuneplanens krav om byggegrenser 5 meter fra vassdrag skal videreføres i planbestemmelsene, uavhengig av om vassdraget er åpent eller i rør.

4.2 alle overvanns installasjoner skal ivaretas og kapasiteten skal opprettholdes.

Tiltakshaver presiserte under oppstartsmøtet at det var ønske å få informasjon hvordan de skulle regne 5 meters avstand fra alle vassdrag. I etterkant av oppstartsmøte har Veg og park gitt følgende svar:

“Overvannsinstallasjoner, spesielt slike som er så sentrale som Nyborgrenna, vil byggegrense regnes fra ytterkant av renna, dvs. totalt 5600 mm fra senter renne hvis en tar utgangspunkt i 5 meter byggegrense”

Det må opprettes tidlig kontakt med aktuelle vegholdere, for tidlig involvering og dialog. Tilgangen til naustene skal opprettholdes som i dag. Planadministrasjonen forventer at det gjennomføres analyser av forventet trafikkmengde og at foreligger plan for avbøtende tiltak ved behov.

2.6. Bebyggelse og grunnforhold

Tiltakshaver opplyser i planinitiativet at bygningers høyde og volum skal tilpasses områdets karakter. Det er i planinitiativet planlagt opptil 5 nye næringseiendommer og ønsket høy utnyttelse. Byggehøyde er ikke fastsatt, men det skal samsvare med omkringliggende karakter. Kommunen påpeker at maks utnyttelse må vises og konkretiseres i planforslaget.

I oppstartsmøtet opplyste tiltakshaver at høyde skal tilpasses omgivelsene, og maks høyde vil bli satt i planforslaget og planbestemmelser.

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 kommunen at disse lastes inn i Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG).

Tiltakshaver opplyste under møtet at de er i gang med geotekniske undersøkelser for planområdet.

2.7. Parkering

Planadministrasjonen forventer at parkering etableres i henhold til § 4.5.1 i kommuneplanens arealdel for Narvik kommune. Planområdet er innenfor sonen “Resten av kommunen”.



Virksomhet / formål	Enhet	Sone A			Sone B			Resten av kommunen		
		Bil		Sykkel	Bil		Sykkel	Bil		Sykkel
		min	max		min	max		min	max	
Boenhet under 50 kvm ²	Pr boenhet	0,4	-	1	0,5	-	1	1	-	1
Boenhet over 50 kvm	Pr boenhet	0,8	-	2	1	-	2	1,75	-	2
Fritidsbolig	Pr boenhet	-	-	-	-	-	-	1,20	-	-
Handel	100m ² BRA	0,8	1	2	1	1,25	1,5	1,25	1,5	2
Kontor og arbeidsintensiv næring	100m ² BRA	0,5	1	2	0,8	1,25	2	1,25	1,5	2
Industri og lager	100m ² BRA	0,5	1	1	0,5	1	1	1	1,25	2

2.8. Universell utforming

Narvik kommune forutsetter at universell utforming blir hensyntatt i alle reguleringsplaner. Det må belyses i planforslaget.

2.9. Grunneier

Kommunen forventer at tiltakshaver har åpen dialog med aktuelle hjemmelshavere. Hjemmelshavere som er nærmeste naboer skal underrettes om planen og det skal være god dialog om løsninger. Påvirkning for tilliggende naust må avklares med aktuelle hjemmelshavere.

Ved behov må det vurderes om det skal foreligge avtaler. Avtalene opprettes ved behov.

2.10. Grøntstruktur

Planinitiativ åpner for å lage en helt ny flate som hovedsakelig skal bestå av næringsbygg og parkering. Retningslinjer for grønnstruktur er estetisk veileder for KPA 2017-2028 og 8.4 i planbestemmelsene i KPA. Narvik kommunen ønsker at god estetikk og grønnstruktur skal ivaretas til den grad det er mulig innenfor planområdet.

Tiltakshaver opplyste under møtet at de skal utarbeide en illustrasjonsplan hvor det er et forslag til hvordan grønne innslag kan brukes. Planadministrasjonen ønsker at det følges opp i planbestemmelser..

2.11. Støy, støv og forurensning

Generelt: Nyeste 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.

Kommunen forventer at støy, støv og annen forurensing for tilstøtende boliger og næringsareal utredes i planforslaget.

2.12. Landskap

Tiltakshaver opplyser at planområdet ligger i et fjordlandskap, smal dalform nedskåret fra omkringliggende åser, fjell og/eller slettelandskap. Landskapet er preget av større tettsted, småby, bebyggelse med høy tetthet. Planlagt område skal være en forlengelse av eksisterende industrilandskap.

Tiltakshaver opplyser at landskap skal bli belyst i planbeskrivelsen. Planadministrasjonen stiller seg positiv at tiltakets påvirkning på landskapet skal belyses planforslaget.

2.13. 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.

Tiltakshaver opplyser at det er observert gråspurv i området med funksjonen spise. Arten er ikke av nasjonal forvaltningsinteresse. Kommunen har sjekket artsobservasjoner og det er observert Fiskemåke innenfor planområdet, som er merket sårbar og gråspurv som er nær truet i området og eller i umiddelbar nærhet til planområdet.

Tiltakshaver opplyser at det ikke er registrert naturtyper eller naturmangfold av nasjonal interesse. Kommunen forutsetter en kartlegging av faktorer som kan få betydning for naturmangfold og miljø etter nml §§8-12 belyses i planforslaget.

2.14. Friluftsliv/folkehelse

Planområdet er i følge tiltakshaver ikke registrert som et friluftsområde eller tilgjengelig strandsone. Planinitiativet vil berøre naust nord (gnr. 45 bnr. 507) i planområdet og er registrert som potensiell strandsone, ettersom det eksisterer barrierer for at området skal oppleves som tilgjengelig.

Området ved eksisterende næringsbebyggelse er registrert som potensielt tilgjengelig strandsone og tiltakshaver tenker at plantiltaket vil få samme vurdering ved realisering.

Planadministrasjonen forutsetter at friluftsliv/folkehelse belyses i planforslag og støtter tiltak som bidrar positivt til at området oppleves som mer tilgjengelig.

2.15. Utbyggingsavtale/rekkefølgekrav

Det er ikke meldt behov for utbyggingsavtale før oppstartsmøte.



2.16. Terrenginngrep

Generell informasjon: 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.

For utfylling i sjø må det foreligge tillatelse etter havne og farvannsloven i planbestemmelsene. Før søknad om rammetillatelse om utfylling må tillatelse etter havne og farvannsloven foreligge, dette gjelder før igangsettelse kan gis.

2.17. Kulturminner og kulturmiljø

Narvik kommune kan ikke se at planinitiativet berører spesifikke kulturminner eller kulturmiljøer, men minner om generell aktsomhetsplikt jf. kulturminneloven

2.18. Avfallshåndtering

Kommunen forutsetter at avfallshåndtering etableres gjennom offentlig eller annen felles løsning etter HRS sine retningslinjer for renovasjon. Plan for hvordan avfall skal håndteres må belyses i planforslag.

2.19. Annet

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 Preben Sommer v/Concil 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 kan ikke planadministrasjonen anbefale oppstart av planarbeidet. Narvik kommune er i utgangspunktet positiv for å tilrettelegge for nye næringsarealer. Samtidig er kommunen av den oppfatning at planinitiativet, slik det foreligger, delvis er i tråd med kommuneplanens arealdel. Det er under oppstartsmøtet heller ikke forelagt noen informasjon som tilsier at planlagt tiltak er innenfor rammene i KPA. 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. Ønske om å få saken til politisk behandling ble fremmet av forslagsstiller under oppstartsmøte.



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.

Planen berører ikke samisk utmarksnæring/virksomhet. Minner om aktsomhetsplikten jf Sameloven.

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. Samfunnsdelen til Narvik kommune viser hvilke Bærekraftsmål som er relevante. Den kommer som vedlegg.

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 levert i .IFC-format for å kunne visualisere tiltak i kommunens 3D-verktøy.

Følgende føringer gjelder for prosjektet:

- Kommuneplanens samfunnsdel for Narvik kommune



- 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 filopplastingstjenesten 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.

Det er ikke lagt opp til overordnet fremdrift ved oppstartsmøte.

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

Med vennlig hilsen
Tonje Marit Brekken
Arealplanlegger