

Planendring Tore Hunds gate 43-47

Innkomne innspill til varsel om oppstart av planarbeid

Prosjekt:	Planendring Tore Hunds gate 43-47	Prosjektnr.:	10244325
Kunde:	Barlindhaug Eiendom AS	Prosjektleder:	Daniel Åkervik Ulstein
Utarbeidet av:	NOJOTR	Dato:	29.04.2025
Kontrollert av:	NOSLIL	Godkjent av:	
Dokumentnr.:	<Nr.>	Rev.:	0

Revisjonshistorikk

Rev	Dato	Beskrivelse av endringen	Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av

I forbindelse med varsel om oppstart av planarbeid med Planendring Tore Hunds gate 43-47, PlanID: 2018004, er det mottatt sju innspill. Innspillene er gjengitt og kommentert i dette dokumentet. Innspillene følger i sin helhet som vedlegg.

1. NVE, 08.04.25
2. Nordland fylkeskommune, 04.04.2025
3. Statsforvalteren i Nordland, 31.03.2025
4. Breidablikk Gjestehus udatert
5. Kim Øystein Bratberg, udatert
6. Narvik kommune v/Vei og park, 11.03.2025
7. Borettslaget Park 34, udatert

1. NVE, 08.04.25

1. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjons- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE har også ansvar for å bistå kommunene med å forebygge skader fra overvann gjennom kunnskap om avrenning i tettbygde strøk (urbanhydrologi). NVE gir råd og veiledning om hvordan nasjonale og vesentlige regionale interesser innen disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven (pbl).
2. NVE vil prioritere å gi konkrete innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. På grunn av stor saksmengde i forhold til tilgjengelige ressurser har ikke NVE kapasitet til å gå konkret inn i alle varsler om oppstart til reguleringsplaner. Etter en faglig prioritering gir vi bistand til de kommunene som har størst behov.
3. NVEs kartbaserte veileder for reguleringsplan er en veileder som leder dere gjennom alle våre fagområder og gir dere verktøy og innspill til hvordan våre tema skal ivaretas i reguleringsplanen. Vårt innspill er at dere går gjennom denne kartbaserte veilederen og

bruker den i planarbeidet. Forslagstiller har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet.

4. Vi anbefaler også at dere bruker våre nettsider for arealplanlegging. Her er informasjon og veiledning lagt opp etter plannivå, <https://www.nve.no/arealplanlegging/>
5. På NVEs nettsider finner dere også koblinger til veiledere og verktøy. Det ligger også mye arealinformasjon på NVEs kartløsninger.
6. Naturfareutredninger som er bestilt etter 01.01.2025 skal meldes inn til NVE i henhold til pbl § 2-4 og Forskrift om pliktig innmelding av grunnundersøkelser og naturfareutredninger. Vi ønsker også å få inn naturfareutredninger bestilt før denne datoen. Geotekniske grunnundersøkelser skal leveres inn til NGU via NADAG. Informasjon finnes her: Meld inn naturfareutredninger - NVE.
7. Kommunen må vurdere om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser, jf. NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging.
8. Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. NVE prioriterer å gi innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt planer som sendes på høring til NVE.
9. Dere kan ta kontakt med NVE dersom det er behov for konkret bistand i saken.

Kommentarer:

1. Tas til orientering.
2. Tas til orientering.
3. Tas til etterretning.
4. Tas til etterretning.
5. Tas til orientering.
6. Tas til etterretning.
7. Tas til etterretning.
8. Tas til orientering.
9. Tas til orientering.

2. Nordland fylkeskommune, 04.04.2024

1. Gjeldende Fylkesplan for Nordland 2013-2025 inneholder uttalte mål for arealpolitikk i Nordland. Disse retningslinjene er uttrykk for vesentlige regionale interesser i arealforvaltningen i Nordland. Se nettsiden www.nfk.no/arealpolitikk for fullstendig oversikt. Fylkeskommunen ber om at retningslinjene legges til grunn for planarbeidet.
2. Nordland fylkeskommune viser til tidligere uttalelse ved offentlig ettersyn 20.12.2019, som er lagt ved fylkeskommunens oversendelse. Dersom eksisterende plan skal oppheves, forutsetter fylkeskommunen at vernet på eiendommen gnr. 40 bnr. 135 videreføres i ny plan. Det bør legges vekt på å utforme gode reguleringsbestemmelser, for å sikre at nybygg tilpasser seg den vernede nabobebyggelsen.
3. Planområdet grenser i sør-vest til det viktige friluftslivsområdet Kinobakken-Diagonalbakken (FK00003613 i Miljødirektoratets naturbase), og er en grønnkorridor mellom veier i tettbebyggelsen som leder frem til andre snarveier opp til høgskoleområdet. Denne snarveien har stor brukerfrekvens og har stor betydning for aktiv transport i planområdet. Denne må av denne grunn hensyntas i det videre arbeidet.
4. Det er viktig at trafikksikkerhet, hvor nullvisjonen om null drepte eller hardt skadde i vegtrafikken, ligger til grunn for planarbeidet. Fylkeskommunen er opptatt av at det på en sikker måte legges til rette for myke trafikanter. Det må være særlig fokus på at trygg skoleveg sikres, og i dette må eventuelt behovet for skoleskyss og trygge stoppesteder ivaretas. Det vises til følgende arealpolitiske retningslinjer i Fylkesplan for Nordland, kapittel 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.

l) Det skal legges til rette for gående og syklende gjennom et trafiksikkert og sammenhengende gang- og sykkelveinett.

5. Fylkeskommunen er tilfreds med at planavgrensningen er tilgjengelig i Nordlandsatlas.
6. Fylkeskommunen skal i henhold til plan- og bygningsloven § 3-2. bistå og veilede kommunene i deres planoppgaver. Det vises til planveiledning på nettsiden Planveiledning Nordland - Nordland fylkeskommune (nfk.no). Aktuelle saksbehandlere kan kontaktes ved behov.

Kommentarer:

1. Det antas at retningslinjene er lagt til grunn for gjeldende plan. Planendringen vurderes ikke å utfordre retningslinjene.
2. Del av planen som omfatter gnr./bnr. 40/135 videreføres som i dagens plan.
3. Planendringen vil ikke berøre friluftslivsområdet Kinobakken-Diagonalbakken (FK00003613 i Miljødirektoratets naturbase).
4. Planendringen legger ikke opp til endret skolevei i forhold til gjeldende plan. Det legges til grunn at skolevei allerede er avklart og redegjort for i gjeldende plan. Planendringen vurderes ikke til å utfordre trafiksikkerhet, barns lekemuligheter eller stedets karakter utover gjeldende plan. Fortau forbi planområdet er ivarettatt i planendringen. Det legges opp til etablering av gatevarme i del av fortau langsmed Brannbakken, samt i innkjøringen til garasjeanlegg for å bedre forholdene for gående og syklende.
5. Plangrensen er noe justert i forhold til varsel om oppstart, men det er kun er mindre justeringer.
6. Tas til orientering.

3. Statsforvalteren, 31.03.25

1. I oversikten over temaer som skal avklares i planbeskrivelsen er det sagt «uendret» om støy. Vi var ved høringen av gjeldende reguleringsplan (uttalelse datert 20. desember 2019) kritiske når det gjaldt støy. Det ble bl.a. vist til at det i forslagene til planløsning var flere leiligheter som hadde fasade med stue og soverom hvor grenseverdien på Lden 55 dB var overskredet. Og at det også var leiligheter i Tore Hunds gate 46 som ikke hadde soverom mot stille side.

Etablering av et større antall leiligheter, særlig dersom det er snakk om mindre leiligheter (som gjerne blir ensidige), gjør støysituasjonen mer krevende å håndtere.

Statsforvalteren mener ut fra dette at det må utføres en ny støyutredning, ut fra den bebyggelsen som nå planlegges. Formålet med en støyutredning er å vise at grenseverdier og kvalitetskriterier kan tilfredsstilles. Dersom det planlegges å avvike fra kvalitetskriteriene og grenseverdiene, skal dette synliggjøres og forklares, slik at kommunen kan til stilling til om avvikene kan aksepteres. I støyutredningen for en detaljplan skal det vises lydnivå for alle boenheter, slik at det dokumenteres hvor mange boenheter som får en stille side og hvilke boenheter som er avhengige av avbøtende tiltak og dempet fasade. Vi viser til pkt. 3.2.1 i Miljødirektoratets veileder om behandling av støy i arealplanlegging når det gjelder hva en detaljert støyutredning skal inneholde.

Vi anbefaler dessuten at det vurderes en annen utforming av bestemmelsene knyttet til støy enn det som gjelder i dag. Miljødirektoratets veileder viser i pkt. 3.2.2 betydningen av å lage gode reguleringsbestemmelser. Bestemmelsene må bl.a. være skrevet i «skal»-form og tilpasses den enkelte plan og angi de grenseverdier og kvalitetskrav som faktisk kan oppnås. Berørte parter skal få en mest mulig realistisk beskrivelse av fremtidig situasjon når det gjelder støy og effekten av planlagte avbøtende tiltak.

2. I oversikten over temaer som skal avklares i planbeskrivelsen er det om barn og unges interesser sagt «tilpasses prosjektet». Statsforvalteren forutsetter at barn og unges interesser vurderes knyttet opp til den situasjonen det nå planlegges for.
Hensynet til barn og unges oppvekstvilkår må ivaretas i planarbeidet, jf. plan- og bygningsloven § 1-1 siste ledd. Planer skal i henhold til plan- og bygningsloven § 3-1 fjerde ledd bidra til å gjennomføre internasjonale konvensjoner og avtaler innenfor lovens virkeområde, noe som også omfatter barnekonvensjonen. Artikkel 3 i barnekonvensjonen sier at barnets beste skal være et grunnleggende hensyn ved alle handlinger som berører barn. Kommunen skal i henhold til rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging pkt. 4 a vurdere konsekvenser for barn og unge i plan- og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven.
De rikspolitiske retningslinjene sier under krav til fysisk utforming i pkt. 5 bl.a. at arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Videre at det i nærmiljøet skal finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Vi anbefaler at Kommunal- og moderniseringsdepartementets veileder Barn og unge i plan og byggesak benyttes for nærmere veiledning. Ytterligere veiledning finnes også på Kommunal- og distriktsdepartementets sider om barn og unge som fagtema i planlegging.
3. Statlige planretningslinjer for klima og energi gir i pkt. 5 retningslinjer for klimatilpasning. Miljødirektoratets veileder til delen om klimatilpasning viser hvordan ivareta klimatilpasning på ulike plannivåer, og inneholder lenker til relevante veiledere fra sektormyndigheter. Statsforvalteren har også utarbeidet tall for fremtidig temperatur, nedbør og havnivåstigning for ulike steder i Nordland. Disse tallene skal legges til grunn ved planlegging.
Statsforvalteren har samlet vår informasjon om klimatilpasning i Nordland på denne siden: <https://www.statsforvalteren.no/Nordland/Samfunnssikkerhet-og-beredskap/klimatilpasning/>
4. Kommuner som har geosynkronisering av plandata med Kartverket må sørge for at også høringsutkast blir gjort tilgjengelige for synkronisering. Kommuner som ikke har geosynkronisering må fortsatt sende høringsutkast av alle plantyper til plannordland@kartverket.no. Planen vil da både bli kvalitetssikra og gjort tilgjengelig gjennom Nordlandsatlas.
5. Statsforvalteren har i henhold til Kommunal- og moderniseringsdepartementets brev av 22.12.17 ansvar for å samordne innsigelser fra regionale statsetater i Nordland i plansaker. Vi ber om at kommunen setter av tid til dialog med berørte statlige myndigheter, i den grad det dreier seg om arealkonflikter. En slik dialog bør fortrinnsvis skje før saken sendes på offentlig ettersyn. Statsforvalteren kan bidra til å gjennomføre en slik dialog.

Kommentarer:

1. Det er utarbeidet ny støyberegning i forbindelse med planendringen. Resultatet fra støyberegningene vedlegges planen, og følges opp gjennom planens bestemmelser dersom behov.
2. Det er utarbeidet landskapsplaner for uteoppholdsarealer/lek innenfor planområdet med fokus på etablering av elementer som er med på å legge til rette for lek og læring hos barn. Lek skal i hovedsak løses på lokk mot nord. Arealene vil være sikret mot støy, støv og annen helsefare, og det er gode solforhold. Atkomst til arealene er trafikksikre.
3. Klimatilpasning ivaretas i planendringen blant annet gjennom utarbeidelse av ny VAO-plan. På grunn av planområdets plassering er ikke havnivåstigning relevant å vurdere.
4. Tas til orientering.
5. Tas til orientering.

4. Breidablikk gjestehus

1. Breidablikk Gjestehus AS har drevet overnattingsvirksomhet i Tore Hunds gate 41 - Gårdsnummer 40 – bruksnummer 173 - siden 1950.
Vi har gjennom de siste 30 år sett den økende trafikken som gjelder i dette området. En av våre klare forutsetninger for å kunne drive næring i form av overnatting - er mulighet til parkering. Pr dags dato er disse mulighetene høyst begrenset, og ytterligere reduksjon i parkeringsmulighetene vil vanskeliggjøre videre drift.
Det vil også redusere trafikksikkerheten i området. Vinterstid ved mye snefall er det nærmest umulig å ha oversikt over trafikkbildet pga brøytete snedunger.
2. Utsikt og lys er også en av våre markedsfordeler. Vi er derfor bekymret over hva byggets høyde vil bety i forhold til dette.
3. Vi mener derfor den foreslåtte løsning til parkering i området vil være til vesentlig ulempe for Breidablikk Gjestehus AS. Dette strider også med den oppfatning som råder at reiseliv er en satsningsnæring i Narvik kommune.
4. Vi bemerker også at vi ikke har vært involvert i noen prosess/dialog i en sak som så opplagt vil være til hinder for vår virksomhet.

Kommentarer:

1. Det legges opp til parkering i parkeringskjeller for blokkas beboere. Det er ikke krav i kommuneplanens arealdel at gjesteparkering skal kunne løses innenfor planområdet, og det kan tenkes at eksempelvis besøkende vil parkere i Tore Hunds gate. Noe økt gateparkering vil generelt være en problemstilling ved fortetting i sentrumsnære områder, og kommunen må legge til rette dersom dagens gateparkering spesifikt skal avsettes til beboere eller næringsvirksomhet/hotellgjester. Parkering vis av vis planområdet er pr. i dag begrenset til inntil fire timer i parkeringstiden. Langs med Tore Hunds gate 43 er det kun tillatt med kortidsparkering på inntil 30 minutt.
Når det gjelder brøyting av snø er ikke dette forhold som reguleringsplanen har anledning til å behandle.
2. Det planlegges for en ekstra etasje på del av planområdet mot Brannbakken. Denne ekstra etasjen vil ikke påvirke lysforhold eller utsikt for hotellet.
3. Se kommentar punkt 1.
4. Naboer og berørte parter er varslet iht. krav i plan- og bygningsloven ved oppstart av planarbeidet, og vil også kunne komme med merknader når planforslaget sendes ut til ettersyn.

5. Kim Øystein Brattberg, gnr./bnr. 40/86

1. Som nabo til planområdet ønsker jeg å fremme min sterke motstand mot det fremlagte planforslaget. Jeg vil særlig påpeke følgende problematiske forhold:
Parkering: Allerede i dag er parkeringssituasjonen i området svært vanskelig. En økning i antall boenheter, fra dagens 19 til planlagte 30-40 leiligheter, vil forverre dette problemet betydelig. Planforslaget legger opp til en parkeringsdekning på mellom 0,25 og 1 plass per boenhet, noe som er lavere enn kravene i kommuneplanens arealdel og ikke i tråd med det faktiske parkeringsbehovet i området.
2. Tap av utsikt og solforhold: Planforslaget innebærer en økning i byggehøyden, inkludert en delvis 5. etasje. Dette vil føre til ytterligere tap av utsikt og reduserte solforhold for omkringliggende eiendommer, inkludert min. Vi har nylig opplevd betydelig reduksjon i utsikt og sol som følge av tidligere utbygging i området, og denne planendringen vil forsterke de negative konsekvensene. Nytt bygg vil, med heisoppbygg, bli høyere enn Tore Hunds gate 34 som ligger høyere i terrenget.
3. Estetikk og byggehøyde: Planinitiativet viser at den nye boligblokken planlegges som en lamell med gjennomgående boliger og svalgang, med en tillatt mønehøyde

på k+91,1 der det bygges en 5. etasje, og k+87,5 på øvrig del. Tore Hunds gate ligger i en bakke, og en så markant økning i byggehøyden vil skape et disharmonisk og dominerende inntrykk i forhold til eksisterende bebyggelse. Dette vil forringe områdets estetiske kvaliteter og virke negativt på det etablerte gatebildet.

4. Manglende dekning av lekeplass: Planinitiativet antyder at lek kan etableres som del av uteoppholdsareal på dekket over garasje og takterrasse. Dette vil ikke tilstrekkelig ivareta behovet for trygge og tilgjengelige lekeområder for barn og unge i området. Det er allerede mangel på gode lekeplasser i nærområdet, og en ytterligere fortetting uten tilstrekkelig hensyn til dette vil være svært uheldig.
5. Forøvrig er det avvik mellom planens avgrensning skissert i planinitiativet og avgrensningen publisert på kommunens nettsider i forbindelse med varsel om oppstart.
6. Jeg ber om at mine innvendinger blir tatt i betraktning i den videre behandlingen av planforslaget.

Kommentarer:

1. Se kommentar over pkt. 1 til Breidablikk Gjestehus.
2. Endringer i sol og skygge vil bli synliggjort i planforslaget. Nytt bygg vil ha samme gesimshøyde som Tore Hunds gate 34. I tillegg vil det tillates et lavt påbygg for topp heis for ivaretagelse av tekniske installasjoner tilsvarende som for Tore Hunds gate 34.
3. I gjeldende reguleringsplan tillates det påbygg på tak over 4. etasje med høyde 3,5 meter og inntil 50 m². Påbygg skal orienteres mot Brannbakken. En 5. etasje i planendringen vil dermed ikke ha store konsekvenser for det etablerte gatebildet ut over gjeldende regulering. Reguleringsendringen legger ikke til rette for full høyde for heis over 5. etasje, men et lavere påbygg for å ivareta tekniske installasjoner for heisen i topp.
4. Kommuneplanen stiller krav om tilgang til strøkslekeplass, nærlekeplass og Lek ved inngang. Planendringen vil ikke gi noen endringer i forhold til strøkslekeplass og nærlekeplass. Lek ved inngang ivaretas i planforslaget. Planen legger opp til at tiltakshaver skal bidra til videreutvikling av nærlekeplass ved Håreks gate/Diagonalen.
5. Et planinitiativ er initiativ til reguleringsplan eller til endring av reguleringsplan som sendes til kommunen i forkant av et oppstartsmøte. Planinitiativets viktigste funksjon er å starte dialogen mellom forslagsstiller og kommunen. I planinitiativet angis et forslag til plangrense. I møtet kan man bli enige om at denne endres, slik at varslet plangrense ikke nødvendigvis er lik opprinnelig foreslått plangrense i planinitiativet.
6. Tas til orientering.

6. Narvik kommune v/Vei og park, 11.03.2025

1. Overordnede merknader
 - 1.1. Anlegg for myke trafikanter
 - 1.1.1. Forbindelser for myke trafikanter bør ha en minimumsbredde på 3,0 meter og skal ha fri høyde på minimum 3,5 meter.
 - 1.1.2. Gang- og sykkelveger og fortau langs offentlig kommunale veger i planområdet, skal etableres/rehabiliteres i tråd med prinsippene for universell utforming, og på en slik måte at vi oppnår et attraktivt og sammenhengende system av vegforbindelser tiltenkt -og forbeholdt- myke trafikanter. Det skal knyttes rekkefølgebestemmelser til dette systemet.
 - 1.2. Annen veggrunn
 - 1.2.1. Formålet er forbeholdt vegeier med hensyn til effektiv drift og vedlikehold, midlertidig snølagring, overvannshåndtering og vegtekniske installasjoner.
 - 1.2.2. Det er kun vegeier som kan utføre tiltak i annen veggrunn og øvrig vegareal, både på og under bakken. Dette skal fremgå av planbestemmelser og øvrige dokumenter.

1.2.3. Tiltak som planlegges etablert i annen veggrunn eller andre vegformål skal søkes særskilt om til vegmyndigheten, som gjør vurderinger av konsekvensene for fremkommelighet, trafiksikkerhet mv.

1.3. Avkjørsler (vegloven § 40 - 43 med forskrifter samt pbl § 27-4)

1.3.1. Kjøreatkomster skal utformes og vedlikeholdes på en slik måte at siktforholdene blir ivaretatt. Alle kjøreatkomster skal fremgå av plankartet og ha sikttrekant.

1.3.2. Vi presiserer at det er kun planmyndigheten og vegmyndigheten som kan gi avkjørselstillatelse fra offentlig veg, og den kan ikke justeres i byggesaken.

1.3.3. Dersom det, når planen skal realiseres, oppstår behov for å justere avkjørsler slik at de ikke lenger stemmer overens med regulert avkjørselsplan, så skal det sendes søknad om avkjørsel i tråd med gjeldende lovverk. Vegmyndigheten skal da saksbehandle søknaden(e) og vurdere hvorvidt de kan imøtekommes og hvilke vilkår som i tilfelle må stilles.

1.4. Offentlig kommunalt parkareal

1.4.1. Eksisterende offentlig kommunalt park- og/eller grøntareal skal i utgangspunktet ha samme formål også i nye planer.

1.4.2. Dersom parkmessig opparbeidede områder skal gis et annet formål i nye planer, så skal det fremlegges realistiske alternativer som gir tilsvarende eller bedre muligheter for lek, rekreasjon og naturopplevelse.

1.4.3. For offentlig kommunale parkarealer, inkludert utstyr, møblering og belysning, som er omfattet av planområdet, skal det utarbeides tekniske planer. De tekniske planene skal forelegges Veg og park for godkjenning og det skal knyttes rekkefølgebestemmelser til gjennomføringen.

1.5. Offentlig kommunalt vegareal

1.5.1. Det som er offentlig kommunal veg i henhold til veglovens definisjon, skal i sin helhet være offentlig vegareal, også i nye planer, med mindre det blir fattet vedtak om omklassifisering.

1.5.2. Veg og park stiller krav til regulert bredde for vegstrekninger i planområdet som skal være offentlig kommunal veg i fremtiden. Det forutsettes at vegen med sideanlegg ligger på en parsell med tilsvarende bredde som kan overføres til kommunen ved et eventuelt vedtak om overtakelse.

1.5.3. For offentlig kommunale vegarealer inkludert sideanlegg og avkjørsler som er omfattet av planområdet, skal det utarbeides tekniske planer. De tekniske planene skal forelegges Veg og park for godkjenning og det skal knyttes rekkefølgebestemmelser til gjennomføringen.

1.6. Parkering. Veg og park forutsetter at parkering løses i tråd med gjeldende KPA.

1.7. Plangrenser. Plangrensene bør følge vegenes senterlinjer.

1.8. Rekkefølgebestemmelser.

1.8.1. Tekniske planer for offentlig kommunalt veg- og/eller parkareal skal utformes i tråd med de overordnede merknadene, og være forelagt -og godkjent av- Veg og park før det kan gis rammetillatelse.

1.8.2. Offentlig kommunale park-, veg- og trafikkarealer skal være opparbeidet i henhold til godkjente tekniske planer før det kan gis brukstillatelse.

1.9. Renovasjon. Bolig- og næringsrenovasjon skal i sin helhet løses utenfor det offentlig kommunale vegarealet. Løsningen skal ivareta trafikkavviklingen og fremgå av plankartet.

1.10. Vann. Vi stiller følgende generelle forutsetninger til håndtering av vann:

1.10.1. Overvann skal håndteres lokalt og i tråd med overordnede planer.

1.10.2. Vassdrag og bekker skal ikke lukkes, men holdes åpne.

1.10.3. Vassdrag og bekker skal gjenåpnes der det er mulig.

1.10.4. Det skal være byggegrenser/hensynssoner som sikrer åpne og lukkede vannveier og overvannsanlegg, i tråd med KPA.

1.10.5. Vi forutsetter at kantvegetasjon blir ivaretatt i tråd med NVE sine veiledere, og Kommuneplanens arealdel, planbestemmelser og retningslinjer 5.10 Flom.

1.11. Vegnormaler. VEPA forutsetter 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 stille krav som fraviker håndbøkene.

2. Merknader til plankart

Plangrenser

2.1.1. Vi er ikke forelagt et plankart enda, men et forslag til plangrenser. Plangrensene er justert for å innlemme nytt anlegg for renovasjon og strømforsyning. VEPA krever at plangrensen blir justert, slik at den flukter med naboplanen for Park 34 og dermed følger senterlinjene i Tore Hunds gate og Diagonalgata, slik vi også har bemerkt tidligere.

3. Veg og park sine innspill til planinitiativet, datert 16.12.2024

Veg og park mottok anmodning om innspill til planinitiativ den 4.12.2024. Våre merknader er sitert nedenfor:

Generelt

Planendringen tilsier en reduksjon av planområdet, med om lag 600 m² nærmest krysset Diagonalen X Tore Hunds gate. Det er i opprinnelig plan knyttet rekkefølgebestemmelser til innstramming av krysset og opparbeidelse av fortau langs den aktuelle delen av Tore Hunds gate. Hva vil planendringen ha å si for disse rekkefølgebestemmelsene? Etter Veg og park sitt syn er fortsatt behovet til stede, selv om planområdet blir innskrenket.

Det skal utarbeides tekniske planer for de offentlig kommunale vegene, inkl. sideanlegg som er innenfor planområdet eller som er direkte berørt av planendringen.

Tekniske planer skal være godkjent av Veg og park før det kan gis rammetillatelse, jf. dagens bestemmelse 6.1 pkt. 5.

Teknisk infrastruktur relatert til omsøkt utbygging eller byggetrinn skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet gjennom utbyggingsavtale jf. dagens bestemmelse 6.2 pkt. 5.

Parkering og atkomst

Planinitiativet legger opp til en økning i antall leiligheter fra ca. 19 til 30-40 leiligheter av varierende størrelse. Det skal settes av 13 (12+1) parkeringsplasser med atkomst fra Brannbakken. Da det i planinitiativet ikke er spesifisert størrelse på leiligheter er det vanskelig å konkretisere krav til antall parkeringsplasser, men vi forutsetter at gjeldende KPA legges til

grunn for parkeringsdekning. Vi gjør oppmerksom på at omkringliggende vegnett ikke har kapasitet for flere parkerte kjøretøy og i likhet med våre tidligere uttalelser mener vi det som et minimum bør avsettes en parkeringsplass pr. boenhet, på tross av nærhet til sentrum. For øvrig gjør vi oppmerksom på at det er (svært) stor stigning i den aktuelle delen av Brannbakken og forutsetter at atkomstløsning/utforming tas opp og belyses i den videre planprosessen. Det skal leveres tekniske planer som beskriver tilknytningen. Videre er det i initiativet punkt 4.4 sagt at "... I Tore Hunds gate reduseres det fra tre til to atkomster til BBB1". Slik det fremgår av figur 10 vil det fortsatt være tre atkomster fra Tore Hunds gate, men der en blir liggende utenfor nytt planområde.»

4. Parkering og atkomst

Kollektivtilbudet er brukbart med ca. 210 meter til nærmeste bussholdeplass, men vår erfaring og faglige vurdering tilsier at mangel på parkeringsplasser ved boligen medfører utfordringer for fremkommelighet og økt bilbruk. Ikke minst på grunn av de som må kjøre rundt på leting etter en p-plass, men også fordi de eventuelle plassene som tilbys er tidsbegrenset og gjerne avgiftsbelagt. Det er derfor sannsynlig at bileiere uten egne parkeringsplasser er nødt til å bruke bilen i langt større grad enn andre.

Som vegmyndighet er vi bekymret for en planendring som legger opp til at ca. 50 % av boenhetene ikke tilbys realistiske parkeringsmuligheter. VEPA anbefaler 1 biloppstillingsplass pr. boenhet, og vi vil fraråde at det blir gitt tillatelse til lavere parkeringsdekning enn kravene i gjeldende KPA 4.5.1 Parkering for bolig- og fritidsbebyggelse.

Det opplyses at trafikkforhold vil forbli uendret selv om antall boenheter skal økes fra 19 til 30-40 boenheter. VEPA finner det ikke sannsynlig at en potensiell doubling av turproduksjonen ikke vil påvirke trafikkforholdene i området.

5. I planinitiativet som ble vedtatt i møte 16. april 2020, sak 049/20, ble grøntområdet 80 meter vest for planområdet pekt på som det viktigste uteområdet for barns lek. Plassen det vises til er den såkalte Diagonalparken, der lekearealet utgjør om lag 450 m². Dette er et av få grøntområder sentralt på Oscarsborg og det har blitt vist til i forbindelse med flere utbyggingsprosjekter de siste årene. Det skal med andre ord betjene svært mange mennesker allerede. Lekeplassen og området for øvrig er preget av flere år med beskjedne midler til vedlikehold og utvikling. For å kunne fungere som kvartals- eller strøkslekeplass, må planeiere bidra til etablering og oppgradering av infrastruktur både på selve grøntområdet og aksene mellom planområdet og grøntområdet. Dette bør konkretiseres gjennom rekkefølgebestemmelser og utbyggingsavtale(r).
6. Vi viser til korrespondanse og møter i sakens anledning, herunder planer mottatt 18.2.2025. Dersom løsninger for renovasjon og strømforsyning søkes plassert langs sørøstsiden av Tore Hunds gate, så må det skje i tråd med merknader fra VEPA og i henhold til vårt brev datert 11.2.2025.

Kommentarer:

1. Tas til orientering.
2. Plangrense er justert slik at den flukter med naboplan (Tore Hunds gate 34).
3. Rekkefølgebestemmelsene vedrørende kryss og fortau beholdes, og det stilles krav i bestemmelsene om at det skal utarbeides tekniske planer. Oppstramming av krysset er dermed ivarettatt. Merknad vedrørende antall parkeringsplasser tas til orientering. Forholdet er redegjort for i planbeskrivelsen Atkomst fra Brannbakken er prosjektert. Det vil bli lagt til rette for gatevarme i avkjørsel og atkomstvei, samt i fortau opp til Brannbakken for å ivareta gående og syklende på en god måte vinterstid. Planforslaget legger opp til en atkomst til HC parkering i gateplan fra Tore Hunds gate, og en atkomst til parkeringsskjeller fra Brannbakken.

4. Merknaden tas til orientering. I og med at det legges til rette for et færre antall parkeringsplasser enn i gjeldende plan, vurderes det at turproduksjonen ikke øker vesentlig. Det antas at det vil kunne være beboere som ikke disponerer bil. Forholdet er redegjort for i planbeskrivelsen.
5. Det nedfelles bestemmelse vedørende bidrag til oppgradering av nærlekeplass.
6. Løsning for renovasjon og trafo er i henhold til avtale med VEPA.

7. Borettslaget Park 34

1. Vi er nabo til planområdet ved å være grunneier av gnr. 40 bnr. 92 og direkte berørt ved av Detaljregulering for Tore Hunds gate 34 PlanID 2016006 som gjelder vår eiendom foreslås endret. Vi har klage på et varsel om planoppstart samt innspill som går på innhold i varselet som det redegjøres nærmere for i uttalelsen.

Varsel om planoppstart uten at vilkårene for å varsle om planoppstart er oppfylt.

Klage om ugyldig oppstart skal oversendes til statsforvalter dersom kommunen mener varsel om oppstart av planarbeid er gyldig.

I planinitiativet som ble sendt inn i forkant av oppstartsmøtet var det en annen plangrense enn det som er i varsel om planoppstart. I varsel om planoppstart er planområdet utvidet ved at også deler av gnr. 40 bnr 1491 er en del av planområdet. I konklusjonen fra referatet i oppstartsmøte står det «Eventuelle endringer utover det aktuelle planområdet må avklares (oppdatert planinitiativ) med Narvik kommune før eventuelt varsel om planoppstart.»

Vi kan ikke se av sakens dokumenter at man har avklart endring av plangrense med kommunen. Vilkår som er satt av kommunen for å kunne varsle om planoppstart er derfor etter vår vurdering ikke oppfylt når dette ble varslet av forslagsstiller og plankonsulent. Varselet om planoppstart er derfor ikke gyldig. Det understrekes her at endringen berører flere forhold som innskrenkning av grøntareal, plassering av trafo svært nært vår tomt i strid med firemetersgrensen, plassering av søppelhåndtering inntil vår tomt og som gjør at et svært trafikkfarlig kryss må forseres av beboere i Tore Hunds gate 45/47. Ingen av disse forholdene har kunnet blitt vurdert samlet fra planmyndighet areal og byggesak fordi tiltakshaver ikke har forelagt kommunen disse endringene.

Forslagsstiller må avklare endring av plangrenser med kommunen før det eventuelt kan sendes ut et gyldig varsel om planoppstart. Dersom dette ikke gjøres, så skal kommunen anse dette brevet som en klage på varsel om oppstart til statsforvalteren. Vi ber derfor om at plansaken settes i bero til klagen er ferdig behandlet.

2. Når det gjelder innholdet i planen er det mange av de foreslåtte endringene en klar ulempe for oss og nærområdet for øvrig. Det er også en del mangler i planinitiativet som gjør at vi har manglende grunnlag for å kunne vurdere planinitiativet som er svært inngripende for oss.
3. I planinitiativets punkt 2.5 opplyses det at det vil være uendret trafikkforhold selv om boenheter økes fra 19 til 30-40 leiligheter. Dette er ikke vi enige i. Opptil dobling av antall enheter vil klart øke trafikken ved at beboere som ikke har parkering på egen tomt i stor grad vil ha biler som parkeres i nærområdet. I tillegg kommer økt antall besøk i bil som følge av økt antall boenheter. Dette er en ulempe med så mange flere boenheter. Dette ville fremkommet hvis det hadde blitt foretatt nye trafikkanalyser. Vi mener derfor det må utarbeides ny trafikkanalyse som belyser dette. Det er ikke et argument at man ikke skal ha egen bil. Antall boenheter øker trafikk og parkering i ett allerede belastet trafikkbilde, og disse konsekvensene må synliggjøres, også for å sikre trafiksikkerheten.
4. Det er foreslått en endring av bebyggelsen der man tar bort "luft" mellom bebyggelse og øker volum og høyde. Dette er en svært negativ konsekvens for oss i forhold til godkjent reguleringsplan. Konsekvenser for oss er dårlig belyst i forslaget når det gjelder disse endringene. Det er ikke på noen måte tatt med endret sol/skyggeeffekt selv om det er klart at foreslått endring vil ha negativ innvirkning for oss. Dette er en svakhet ved det reviderte forslaget som gir en dårlig forutberegnelighet. Vi vil også påpeke i hele

Oscarsborgområdet følger byggehøyden det skrånende terrenget. Dette bygget er det eneste som bryter med terrenget og vil være svært dominerende i forhold til all tilgrensende bebyggelse dersom ikke byggehøyde senkes.

Vi mener endringen i volum, høyde og fjerning av åpning i bygg vil gi svært negative konsekvenser for våre beboere. Vi mener derfor ikke disse endringene bør gjøres. Forslag til renovasjon og trafo vil ha negativ innvirkning for hele boområdet ved at grøntområder fjernes og at disse anleggene vil plasseres inntil vårt bygg. Utbygger foreslår å sette en lik molok i linje med vår. Vi har beregnet at renovasjonsanlegget vil komme 1,30 m fra vår garasjeport. I tillegg vil de etablere ett stort transformatorhus ved siden av som vi forstå vil komme svært nært vårt bygg og taket komme enn terrasser i første etasje i vårt bygg vil bli svært sjenerende. Slik vi oppfatter det ut fra skisser vi har fått tilsendt uten at det er med i varsel om planoppstart, vil også disse installasjonene være nærmere vår tomt enn fire meter. Dette er også et brudd regelen om firemetersgrense. Dette motsetter vi oss sterkt. Plassering av disse utenfor egen tomt er også i strid med prinsippet om at dette skal løses på egen tomt. Vi går sterkt i mot disse endringene, og legger til grunn at bygget må senkes og at de må løses renovasjon på egen tomt, slik det er gjennomgående lagt opp i Narvik kommune med praksis og sedvane.

5. Vi er sterkt uenig i løsningene om mindre uteoppholdsareal og dårligere løsning for lekeplasser enn krav i KPA. Da dette er svært negativt for barns interesser og barns beste. Vi mener det kan medføre at barn i større grad foretar lek i nærliggende veiareal som er svært farlig i ett trafikkert og uoversiktlig område. Vi viser til uttalelse fra barnas talsperson i vedlagt lenke.
<https://www.narvik.kommune.no/innsynfront/wfdocument.ashx?journalpostid=2022219243&dokid=1942176&versjon=1&variant=A&>
6. Når det gjelder parkering så mener vi den foreslåtte løsning ikke kan godtas. Antall parkeringsplasser er i klart strid med gjeldende KPA som er et overordnet styringsverktøy for hvilke krav som stilles. Med så få parkeringsplasser vil det være beboere som har biler som vil belaste veinettet. Det er påpekt fra Veg og Park at veinettet i nærområdet ikke har kapasitet til flere biler. Dette vil være en klar ulempe for boområdet og vil føre til trafikalt kaos i området. En slik dispensasjon har så store negative konsekvenser at den ikke bør innfris.
7. Som berørt grunneier har vi ikke blitt involvert slik planadministrasjon forventer. Forslaget er som tidligere nevnt inngripende for oss. Til tross for dette har ikke tiltakshaver på noen måte involvert oss eller informert om endringene underveis i prosessen

Kommentar:

1. Et planinitiativ er initiativ til reguleringsplan eller til endring av reguleringsplan som sendes til kommunen i forkant av et oppstartsmøte. Planinitiativets viktigste funksjon er å starte dialogen mellom forslagsstiller og kommunen I planinitiativet angis et forslag til plangrense. I møtet kan man bli enige om at denne endres, slik at varslet plangrense ikke nødvendigvis er lik opprinnelig foreslått plangrense.
 Det er ikke angitt hverken i Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter Plan- og bygningsloven eller Plan- og bygningsloven, at planinitiativet skal revideres etter oppstartsmøte med kommunen og før det varsles. Det er angitt i forskriften at varslet skal vedlegges møtereferat og planinitiativ.
 Planvarsel vurderes å være i henhold til Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter Plan- og bygningsloven og Plan- og bygningsloven.
2. Planinitiativet er ikke ment å være grunnlag for naboer til å skulle vurdere hvilken inngripen tiltaket har, men et grunnlag for oppstartsmøte med kommunen. Konsekvenser for planendringen vil bli redegjort for i planforslaget. Naboer og berørte parter blir forelagt planforslaget ved ettersyn av planen, og kan da komme med merknader på forhold som er relevante for dem.
3. De trafikale konsekvensene vurderes som små. Det forventes en liten reduksjon i trafikk til og fra planområdet. Det forventes en liten økning i trafikkmengde i Brannbakken på grunn av at atkomst til planområdet flyttes hit.

4. Endringer i sol/skygge og utsikt vil bli redegjort for i planforslaget, og sameiet vil få mulighet til å uttale seg ved ettersyn av planen. Det bemerkes at naboer og berørte parter er ikke forelagt selve planforslaget ved varsling av planen. Ved varslingstidspunktet er ikke planforslaget utarbeidet.

Firemetersgrensen gjelder kun dersom ikke annen byggegrense er regulert. Det er for øvrig ingen føringer hverken i kommuneplanens bestemmelser eller Renovasjonsforskriften med retningslinjer om at renovasjon skal løses på egen eiendom. I renovasjonsforskriftens retningslinjer er det angitt at HRS kan pålegge abonnenter felles avfallsløsninger der det ligger til rette for dette. Dette innebærer at det benyttes felles oppsamlingsenheter, ofte plassert på kommunal grunn. Eiendom gnr./bnr. 40/1491, hvor renovasjonsløsning for Tore Hunds gate 34 er plassert, eies av Narvik kommune. Renovasjon for Tore Hunds gate 34 er således ikke løst på egen eiendom. Det virker lite hensiktsmessig å etablere dypoppsamling på begge sider av Tore Hunds gate. Vei og Park tillater ikke at dypoppsamling etableres i fortau.

Avstand på 1,3 meter vil ikke påvirke siktforhold fra utkjøring av garasjeanlegg. Siktforhold fra garasje er kontrollert og funnet i orden.

5. Planendringen medfører ingen endringer hva gjelder nærlekeplass og strøkslekeplass. Lek ved inngang vil bli ivarettatt innenfor planområdet. Kommuneplanens bestemmelser tillater at Lek ved inngang etableres på lokk.
6. Se kommentar 1 til Breidablikk gjestehus.
7. Som nabo er sameiet varslet iht. krav om varsling. Sameiet vil bli forelagt planforslaget ved ettersyn av planen, og har også da anledning til å komme med merknader. Planforslaget berører ikke Sameiet som grunneier.

Vedlegg

Innkomne innspill