



## Referat fra oppstartsmøte - detaljregulering for Evenesmarkveien

|                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Oppstartsmøte                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                       |
| Prosjektnavn (foreløpig):<br><b>Detaljregulering for Evenesmarkveien</b>                                                                                                                                                                                                     | Formål:<br>Omregulering av planområdet for omfattende boligbebyggelse |
| Gårds- og bruksnummer:<br>5/8                                                                                                                                                                                                                                                | Planidentitet:<br>2022503                                             |
| Arkivsak:<br>22/3610                                                                                                                                                                                                                                                         | Møtested og dato:<br>Digitalt, 19.09.2022                             |
| Referent:<br>Shayesteh Shahand                                                                                                                                                                                                                                               | Ref.dato:<br>19.09.2022                                               |
| Deltakere:<br><u>Tiltakshaver:</u><br>Folk i husan AS, Rino Santocono<br><br><u>Planfaglig konsulent:</u><br>ARR Arkitekter AS, Frode Ørjasæter Sørli<br>ARR Arkitekter AS, Bjørn Bredvold<br><br><u>Narvik kommune - plan:</u><br>Shayesteh Shahand<br>Jul Johan Riddervold | Fravær:                                                               |

### 1. Informasjon fra forslagsstiller

Planområdet ligger i Evenes kommune og omfatter gnr/bnr: 5/8. Planområdet er 64.900 m<sup>2</sup>. Eiendommen ligger i et kupert landskap som del av et større LNF-område, med blanding av utmark/skog og dyrket mark, samt litt småhusbebyggelse langs Evenesmarkveien i sørenden av eiendommen. Om lag midt i planområdet krysses det av en høyspentledning. Det er ingen kvartalslekeplass i området og uteopphold/ nærlekeplass må løses innenfor planområdet.

Det foreslås etablert opptil ca. 200 eneboliger og flermannsbolig i 1-2 etasjer, med tilhørende adkomstveier, parkering, infrastruktur, uteoppholdsarealer, mm. Flermannsboliger er en blanding av 2-, 4- og 6-mannsboliger.

Formålet med planen er at omregulere planområdet for omfattende boligutbygging. Det søkes å oppnå en hensiktsmessig utsetting av veier og bebyggelse i landskapet med god kvalitet på både private og felles uteoppholdsarealer. Tiltaket utgjør en omfattende endring av planområdet fra dyrket mark og utmark til omfattende boligbygging med tilhørende adkomstveier.



## 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 område SB8 for LNF- områder med spredt fritids- og boligbebyggelse. Innenfor området SB 8 er det tillatt å oppføre 15 fritidsboliger og 8 boliger i planperioden for kommuneplanen.

Planområdet omfattes ellers ikke av kommunedels- eller reguleringsplaner.



Figur 1. Utsnitt kart som viser planområdet

### 2.3. Forskrift om konsekvensutredning

Etter § 4 i forskrift om konsekvensutredning (KU) skal forslagsstiller vurdere om planforslaget faller inn under kriteriene for KU. Foreslått planinitiativet omfattes nye boligområde som ikke er i samsvar med overordnet plan. Det vurderes at forslag inneholder tiltak nevnt i vedlegg I, planadministrasjonen er derfor i den oppfatning at tiltaket utløser krav



om konsekvensutredning etter § 6 b.

Konsekvensutredningen skal beskrive de faktorer som kan bli påvirket og vurdere vesentlige virkninger for miljø og samfunn inkludere:

- naturmangfold, jf. naturmangfoldloven
- økosystemtjenester
- friluftsliv
- landskap
- forurensning (utslipp til luft, herunder klimagassutslipp, forurensning av vann og grunn, samt støy)
- jordressurser (jordvern)
- samisk natur- og kulturgrunnlag
- transportbehov, energiforbruk og energiløsninger
- beredskap og ulykkesrisiko
- virkninger som følge av klimaendringer, herunder risiko ved havnivåstigning, stormflo, flom og skred
- tilgjengelighet for alle til uteområder og gang- og sykkelveinett
- barn og unges oppvekstvilkår
- arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet

Beskrivelsen skal omfatte positive, negative, direkte, indirekte, midlertidige, varige, kortsiktige og langsiktige virkninger.

#### 2.4. Vann - og avløp, overvann

Evenes kommune ved overvann, vannledninger, avløpsledning, kummer, mm. og har følgende tilbakemelding på planinitiativet:

*Det er ikke kjent med større problemer med overvann i området. Det tas likevel sikte på at reguleringsplanen vil legge opp til at «rent» overvann tilbakeføres til terreng, og har tilstrekkelig fordrøyning for å unngå unaturlig høye overvannsmengder ved nedbørsrike perioder.*

*Vannforsyningen i området er levert av Ytre Evenes vannverk, som er et kommunalt vannverk. Vann på ledningsnettet til Ytre Evenes kjøpes fra Kvitfors vannverk, som er interkommunalt vannverk mellom kommunene Evenes og Tjeldsund.*

*Vannverket har vannledninger i umiddelbar nærhet til feltet, med dimensjon 160 mm. Se kartutsnitt/flyfoto for stedsangivelse for dagens ledningstraseer. Vannverket skal klare å levere 20 l/s til dette området.*

*Det er kommunal avløpsledning i samband med vannledning, og utbyggingsområdet vil få krav til påkobling til kommunalt nett. Det kommunale avløpsnettet har per tid ikke rensing, men det planlegges etablert i nær fremtid. Kostnader ved etablering av rensaneanlegg vil enten bli belastet gjennom kommunale årlige gebyrer og/eller kan være gjenstand for dekningsbidrag gjennom utbyggingsavtale.*



*Det er ikke kjent kummer i planområdet, annet enn nært fylkesveistrukturen. VAO-plan for utbyggingsområdet må ta tilstrekkelig høyde for etablering av nødvendig kumstruktur i feltet.*

*Brannforsyningsvann må hentes via det kommunale drikkevannsnettet. Det er ikke kjent at det finnes åpne vannkilder i umiddelbar nærhet.*

*Vanntrykket er ikke trykktestet per tid, men anbefaler at initiativtaker må se på helhetlig løsning og eventuelt utføre tappetester for å kunne lage en korrekt VAO-plan som også inkluderer brannforsyningsvurderinger. Likevel er det vurdert slik at vannverket greier å levere minimum 20 l/s i hele planområdet.*

*Brannvesenet i Evenes disponerer egen tankbil med tankvolum 14 m<sup>3</sup> (14 000 liter). Denne står i normal beredskap med deltidsbrannvesen på 16 mann.*

Planadministrasjonen påpeker at det i fremtiden er forventet at klimaendringene vil føre til mer ekstremvær og vi er dermed nødt å planlegge for fremtiden. Planforslaget må redegjøre for hvordan det er planlagt å håndtere avløp og overvann.

#### 2.5. Veg og adkomst, trafiksikkerhet

Evenes kommune ved trafiksikkerhet har følgende tilbakemelding på planinitiativet:

*Krav til offentlige trafikkarealer skal følge nasjonale føringer.*

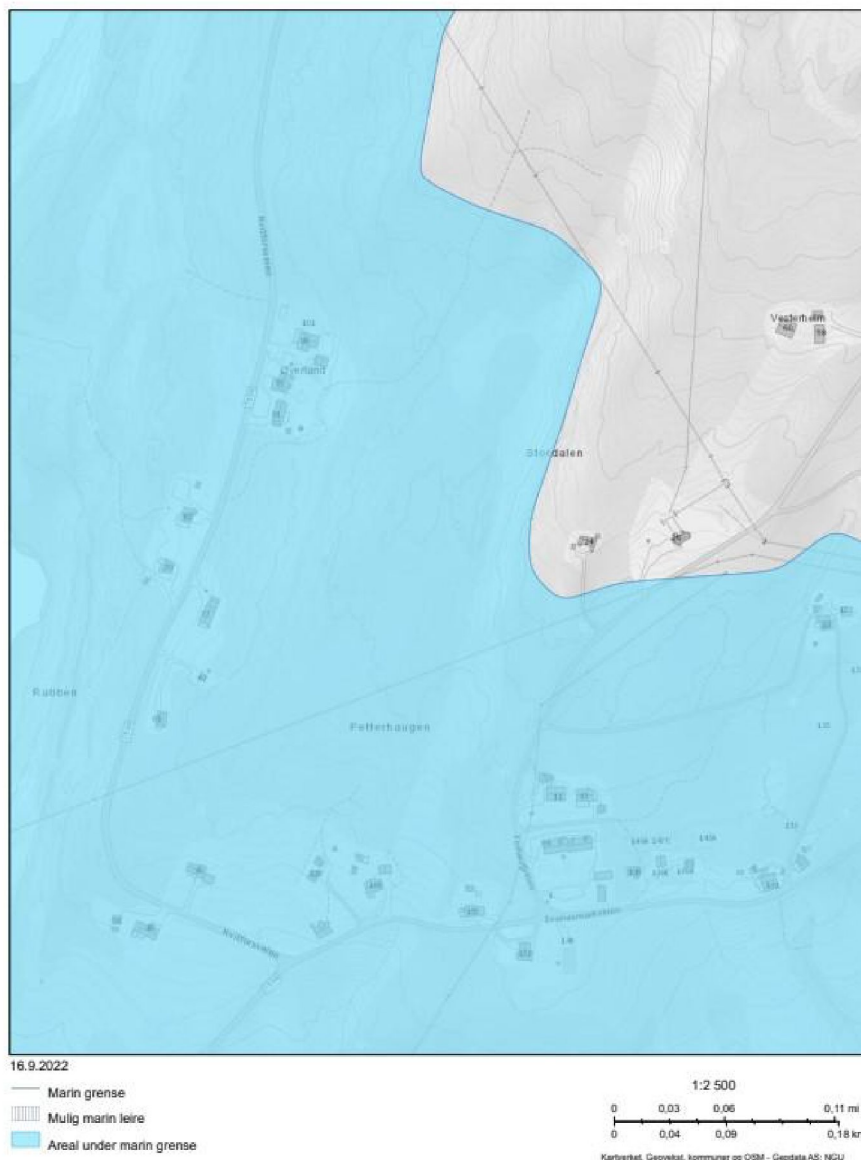
*Ut fra innsendt situasjonsplan er det viktig at det etableres gode løsninger for eventuelt offentlig trafikkareal, der det er tilstrekkelig bredde på vei og sikring av myke trafikanter internt i planområdet. Det må avsattes tilstrekkelig med areal til f.eks. snødeponier.*

Planadministrasjonen mener at omfattende boligutbygging vil medføre betydelig økning i trafikk. Planforslaget må redegjøre for hvordan det er tenkt å ivareta trafiksikkerheten til myke og harde trafikanter.

#### 2.6. Bebyggelse og grunnforhold

Tiltaket utgjør omfattende utbygging i et område bestående i spredt småhusbebyggelse, innmark og utmark. Tiltaket slik det fremkommer i planinitiativet vil endre strøkskarakteren fra spredt landlig småhusbebyggelse til et mer utbygd boligområde. Det legges opp til etablering av opptil ca. 200 eneboliger og flermannsbolig i 1-2 etasjer, med tilhørende adkomstveier, parkering, infrastruktur, uteoppholdsarealer, mm. Flermannsboliger er en blanding av 2-, 4- og 6-mannsboliger. Deler av eksisterende bebyggelse på eiendommen ønskes revet.

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



Figur 2. Utsnitt kart som viser planområdet er under marin grense

### 2.7. Uteoppholdsareal, lekeplasser og parkering

Evenes kommune har i tilbakemelding på planinitiativet sakt at krav til lekeplasser skal følge nasjonale føringer. Iht. *bestemmelser og opplysende retningslinjer til arealdelen for Evenes kommune (PBL 20-4. 2. ledd d)*: krav til uteareal ved boligbygging skal vurderes for leke- og oppholdsmuligheter for barn og unge.

Planadministrasjonen ser at barn og unges interesser planlegges ivaretatt gjennom gode offentlige og private uteoppholdsarealer og gode forhold for myke trafikanter så langt planområdets avgrensning tillater det. I planinitiativet legges det opp til betydelig antall boliger innenfor området, planadministrasjonen påpeker derfor at det er svært viktig at lekeplasser må omtales og ivaretas i planforslaget.



Uteoppholdsareal er de deler av tomte som ikke er bebygd eller avsatt til kjøring og parkering og som er egnet til uteopphold. Planadministrasjon forventer at tiltakshaver ivaretar parkering og uteoppholdsarealer i planforslaget.

#### 2.8. Grunneier

Tiltakshaver er hjemmelshaver på aktuell eiendom.

#### 2.9. Grøntstruktur

Alle tiltak skal utformes med tanke på å sikre miljøet i et globalt og lokalt perspektiv. Foreslått planområdet legger opp til en betydelig reduksjon av grønnsstruktur innenfor planområdet. Planadministrasjonen påpeker at reduksjon av grønnsstruktur i området vil påvirke reindrift, landskap, friluftsliv mm. Grøntstruktur må omtales og ivaretas i planforslaget.

#### 2.10. Støy, støv og forurensning

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

Selv om planområdet ligger utenfor støysoner i kommunalt kart må kreves behandling av støy og luftkvalitet gjøres. Planadministrasjonen opplyste under oppstartsmøte at tiltakshaver må ta kontakt med Evenes kommune for å få tilgang til omtalt støykart.

#### 2.11. LNF

Foreslått planområdet er innenfor LNF- områder med spredt fritids- og boligbebyggelse. Beslaglegging av LNF områder må kartlegges i planforslaget. Planadministrasjonen ønsker krav til ny bebyggelse innenfor LNF-område med bestemmelser om spredt bolig- erverv- og fritidsbebyggelse i KPA (PBL § 20-4 nr. 2.2) blir til den grad det er mulig ivarettatt i planforslaget.

#### 2.12. Landskap

Utbygging av boliger og adkomstveier vil føre til at store deler av landskapet i planområdet endres, men tilpasning til terreng kan begrense dette. Planadministrasjonen ønsker at påvirkningene på landskapet, og hvilke grep som kan minimere påvirkningen, skal omtales i planbeskrivelsen.

#### 2.13. Naturmangfold og miljø

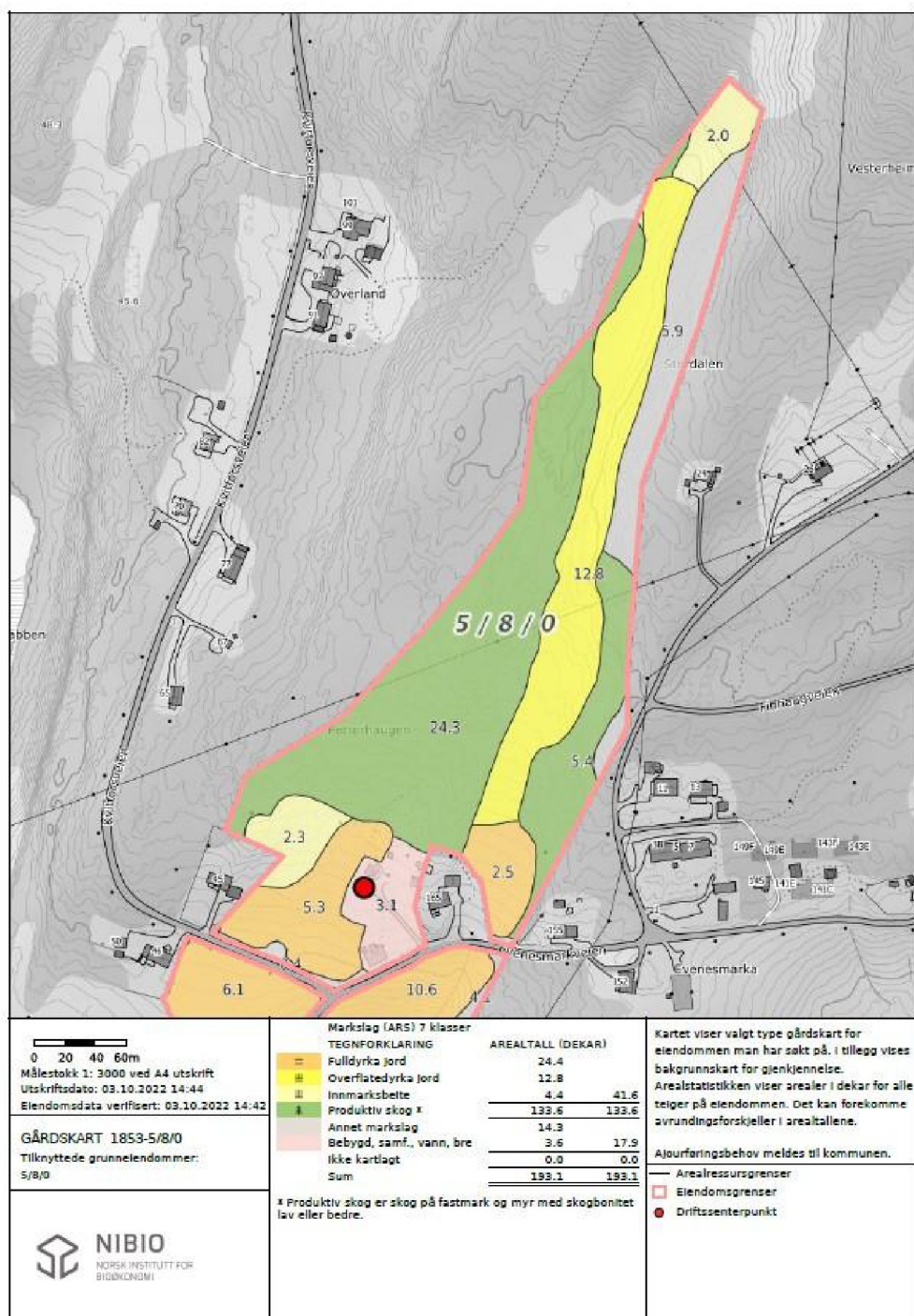
Biologisk mangfold skal vurderes jfr. de miljørettslige prinsippene §§ 8 - 12 i naturmangfoldloven. Mulige konsekvenser for naturmangfold skal utredes i ROS-analysen. Det kreves tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag for å forutse eventuelle negative konsekvenser for naturmangfoldet, jf. naturmangfoldloven § 8. Dersom eksisterende kunnskapsgrunnlag vurderes som utilstrekkelig, kreves supplerende undersøkelser.

Det er viktig at jordressurser (jordvern) blir tilstrekkelig omtalt i planforslaget. Administrasjonen påpeker at det er registrert fulldyrka jord, overflatedyrka jord,





innmarksbeite, produktiv skog i planområde. Dette må utredes nærmere gjennom planprosessen og konsekvensutredning.



Figur 3. Utsnitt kart som viser jordressurser i planområdet

Planinitiativet omfatter samiske reinbeiteområde og vinterbeiter. Det forventes at tiltakshaver har aktiv dialog med aktuelt reinbeitedistrikt etter krav til konsultasjon i henhold til Sameloven kapittel 4.



Evenes kommune ved Landbruk/Naturforvaltning har følgende tilbakemelding på planinitiativet:

*Planinitiativet har negativ påvirkning på landbruk da registrert dyrka mark er innenfor planområdet, og planlegges nedbygd. Dette må utredes nærmere gjennom planprosessen.*

*Det må gjennom planprosessen vise hvordan det eventuelt kan legges til rette for eventuelt kompenserende tiltak hvis det kan finnes her.*

*I forhold til kommunalnaturforvaltning kan en ikke se større utfordringer. Det er i hovedsak et område som sporadisk har besøk av hjortevilt. Imidlertid kan vi ikke se at det er problematisk da områdene rundt utbyggingsområdet har store arealreserver i form av skog- og fjellterreng.*

#### 2.14. Friluftsliv/folkehelse

Evenes kommune har følgende tilbakemelding på planinitiativet:

- *Området består i stor grad av spredtbygd område med kommunal og fylkeskommunal veistruktur i nærheten. En kan ikke se at planinitiativet kan ha negative konsekvenser for formålene i «forskrift om miljørettet helsevern».*
- *En kan ikke se at planinitiativet skal ha negative konsekvenser på folkehelsen. Økning i befolkningstallet kan således være med å fremme folkehelsen.*
- *Alle tiltak vil ha påvirkning på klima og miljø, men forutsetter at dette blir utredet gjennom planarbeidet og evt. konsekvensutredninger.*

Det opplyses i planinitiativet at innvirkning på friluftsliv og kulturverdier vil kartlegges nærmere i konsekvensutredningen. Planadministrasjonen forventer at dette omtales i tilstrekkelig grad i planforslaget.

#### 2.15. Utbyggingsavtale/rekkefølgekrav

Evenes kommune har gitt i tilbakemelding på at det vil være aktuelt for de å inngå utbyggingsavtale knyttet til vei, vann, avløp og mm. i en tidlig fase.

#### 2.16. Terrenginngrep

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

Planadministrasjonen minner om bestemmelser og opplysende retningslinjer til arealdelen for Evenes kommune (PBL § 20-4. 2. ledd c): *Bebyggelsen skal være slik at mest mulig av eksisterende vegetasjon og terreng bevares. Bebyggelsen skal plasseres og underordne seg markerte landskapsdrag. Bebyggelsens karakter, stiluttrykk, fargebruk mm. skal utformes med stedlig byggeskikk.*



#### 2.17. Kulturminner og kulturmiljø

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

#### 2.18. Avfallshåndtering

Avfallshåndtering skal skje etter HRS sine retningslinjer for renovasjon.

Planadministrasjonen ønsker at tiltakshaver går i dialog med HRS for å finne de beste løsningene for området, det kan tenkes at ved etablering av et slikt stort boligfelt burde vurdere fellesløsninger for avfallshåndtering, for eksempel molok løsninger.

#### 2.19. Annet

Felles behandling av plan og byggesak: Det er ikke vurdert behov for felles behandling.

Krav til fagkyndighet: Kommunen må vurdere at krav til fagkyndighet jf. § 3 i forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven, er oppfylt. På tidspunktet oppstartsmøte fant sted er krav til fagkyndighet oppfylt med ARR Arkitekter AS som planfaglig konsulent.

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

### 3. ROS - analyse

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

### 4. Konklusjon

Ut fra en samlet vurdering kan ikke planmyndigheten anbefale oppstart av planarbeidet med planavgrensning som vedlagt. Planinitiativet er ikke i tråd med overordnet plan og krever derfor en politisk prinsipputtalelse av formannskapet i Evenes kommune. Tiltakshaver må forespørre dette.

Tiltakshaver opplyste under møtet at de ønsker at planadministrasjonen klargjør en prinsippavklaring til formannskapet i Evenes kommune.

### 5 Krav til videre planarbeid

#### 5.1 Krav til medvirkning

Planadministrasjonen 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.

Planarbeidet berører samiske interesser og krever plan for konsultasjon med berørte samiske interesser.

Endelig planområdet skal være avklart med kommunen før det kan varsles oppstart av planarbeidet. Forslagsstiller varsler ved eventuell oppstart av planarbeidet til høringsinstanser, berørte naboer og med avisannonse i Fremover/Harstad tidene.





**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

Administrasjonen 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 Komplette planforslag

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

Planforslaget skal inneholde:

- Planbeskrivelse i word- og pdf-format.
- Innkomne innspill 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
- Sol/skyggediagram
- Nødvendige utredninger

Alle illustrasjoner skal vise maksimal utnyttelse av hva planen åpner opp for.

**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.
- Narvik kommunes 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

Planadministrasjonen har informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven. Saksbehandlingstid fra komplett planforslag er mottatt til første gangs vedtak i saken er 12 uker.

Er det lagt opp til overordnet fremdrift

- Planlagt dato for varsel om oppstart: Så snart politisk prinsippavklaring er eventuelt vedtatt.
- Planlagt dato for innsending av komplett planforslag: Fortløpende

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

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

Det gjøres oppmerksom på at hverken oppstartsmøte eller møtereferatet gir noen av de enkelte parter rettigheter i den senere saksbehandlingen. Naboprotester, protester fra beboerorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter mv. vil kunne føre til krav om endring av prosjekter, evt. endring av framdriften for prosjektet.

Med vennlig hilsen

Shayesteh Shahand  
Arealplanlegger

