

## Saksframlegg

Arkivsak: 23/4538 - 57

Saksbehandler Magne Åsmund Kjelstad

| Saksnr. | Utvalg                            | Møtedato   |
|---------|-----------------------------------|------------|
| 026/25  | Hovedutvalg for plan og utvikling | 16.09.2025 |
| 092/25  | Narvik kommunestyre               | 25.09.2025 |

### Sluttbehandling - endring av detaljregulering for Alpinveien 1 Planid 2019011

Jeg viser til sakens utredning og vil foreslå følgende:

#### **Innstilling:**

Følgende merknader er behandlet:

#### Statsforvalteren i Nordland

Merknadens pkt. 5, 9, 10 og 11 tas til orientering.

Merknadens pkt. 1, 2, 3, 4, 6, 7 og 8 tas til følge.

Merknadens pkt. 12 tas til etterretning.

#### Nordland fylkeskommune

Merknaden tas til orientering.

#### Sametinget

Merknaden tas til orientering.

#### Statens vegvesen

Merknaden tas til orientering.

#### NVE

Merknadens pkt. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 og 10 tas til orientering.

#### Ofoten Brann IKS

Merknadens pkt 1 tas til følge.

Merknadens pkt 2 tas til orientering.

#### Narvik kommune, Veg og Park

Merknadens pkt 4, 5, 6, 7, 9 og 10 tas til orientering.

Merknadens pkt 1 tas til etterretning.

Merknadens pkt 2, 3, 8, 11 og 12 tas til følge.

#### Narvik Vann KF

Merknaden tas til orientering.

#### Kommuneoverlegen

Merknaden tas til orientering.

#### HRS husholdning AS

Merknadens pkt 1 og 2 tas ikke til følge.

Merknadens pkt 3 tas til orientering.

#### Barnas talsperson

Merknadens pkt 1 og 2 tas til orientering.

#### Kristine Henriksen

Merknadens pkt 1, 2, 3, 7, 9, 10, 11, 12, 13 og 15 tas til orientering.

Merknadens pkt 4, 8 og 14 tas ikke til følge.

Merknadens pkt 5 og 6 tas delvis til følge.

#### Toppen borettslag

Merknadens pkt 1 og 2 tas ikke til følge

#### Kjetil Janson

Merknaden tas til orientering.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar Narvik kommunestyre detaljregulering for Alpinveien 1, planID 2019011, med plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse med vedlegg og endringer etter merknadsbehandling.

Lars Norman Andersen  
konstituert kommunedirektør

### **Vedtak som innstilling fra Hovedutvalg for plan og utvikling, 16.09.2025 - 026/25**

Følgende merknader er behandlet:

#### Statsforvalteren i Nordland

Merknadens pkt. 5, 9, 10 og 11 tas til orientering.

Merknadens pkt. 1, 2, 3, 4, 6, 7 og 8 tas til følge.

Merknadens pkt. 12 tas til etterretning.

#### Nordland fylkeskommune

Merknaden tas til orientering.

#### Sametinget

Merknaden tas til orientering.

#### Statens vegvesen

Merknaden tas til orientering.

#### NVE

Merknadens pkt. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 og 10 tas til orientering.

#### Ofoten Brann IKS

Merknadens pkt 1 tas til følge.

Merknadens pkt 2 tas til orientering.

#### Narvik kommune, Veg og Park

Merknadens pkt 4, 5, 6, 7, 9 og 10 tas til orientering.

Merknadens pkt 1 tas til etterretning.

Merknadens pkt 2, 3, 8, 11 og 12 tas til følge.

#### Narvik Vann KF

Merknaden tas til orientering.

#### Kommuneoverlegen

Merknaden tas til orientering.

#### HRS husholdning AS

Merknadens pkt 1 og 2 tas ikke til følge.

Merknadens pkt 3 tas til orientering.

#### Barnas talsperson

Merknadens pkt 1 og 2 tas til orientering.

#### Kristine Henriksen

Merknadens pkt 1, 2, 3, 7, 9, 10, 11, 12, 13 og 15 tas til orientering.

Merknadens pkt 4, 8 og 14 tas ikke til følge.

Merknadens pkt 5 og 6 tas delvis til følge.

#### Toppen borettslag

Merknadens pkt 1 og 2 tas ikke til følge

#### Kjetil Janson

Merknaden tas til orientering.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar Narvik kommunestyre detaljregulering for Alpinveien 1, planID 2019011, med plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse med vedlegg og endringer etter merknadsbehandling.

**Narvik kommunestyre 25.09.2025**

**Behandling:**

## **Votering nr 1 - Votering over forslag**

Forslag: **Innstilling fra Hovedutvalg for plan og utvikling - 16.09.2025**

**For:** 30 stemmer (100%) - A 8, FRP 3, H 7, INP 2, KRF 1, R 1, SP 3, SV 3, Uavhengige 2

**Mot:** 0 stemmer (0%)

### **KST - 092/25 Vedtak:**

Følgende merknader er behandlet:

#### Statsforvalteren i Nordland

Merknadens pkt. 5, 9, 10 og 11 tas til orientering.

Merknadens pkt. 1, 2, 3, 4, 6, 7 og 8 tas til følge.

Merknadens pkt. 12 tas til etterretning.

#### Nordland fylkeskommune

Merknaden tas til orientering.

#### Sametinget

Merknaden tas til orientering.

#### Statens vegvesen

Merknaden tas til orientering.

#### NVE

Merknadens pkt. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 og 10 tas til orientering.

#### Ofoten Brann IKS

Merknadens pkt 1 tas til følge.

Merknadens pkt 2 tas til orientering.

#### Narvik kommune, Veg og Park

Merknadens pkt 4, 5, 6, 7, 9 og 10 tas til orientering.

Merknadens pkt 1 tas til etterretning.

Merknadens pkt 2, 3, 8, 11 og 12 tas til følge.

#### Narvik Vann KF

Merknaden tas til orientering.

#### Kommuneoverlegen

Merknaden tas til orientering.

#### HRS husholdning AS

Merknadens pkt 1 og 2 tas ikke til følge.

Merknadens pkt 3 tas til orientering.

#### Barnas talsperson

Merknadens pkt 1 og 2 tas til orientering.

### Kristine Henriksen

Merknadens pkt 1, 2, 3, 7, 9, 10, 11, 12, 13 og 15 tas til orientering.

Merknadens pkt 4, 8 og 14 tas ikke til følge.

Merknadens pkt 5 og 6 tas delvis til følge.

### Toppen borettslag

Merknadens pkt 1 og 2 tas ikke til følge

### Kjetil Janson

Merknaden tas til orientering.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar Narvik kommunestyre detaljregulering for Alpinveien 1, planID 2019011, med plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse med vedlegg og endringer etter merknadsbehandling.

## **Hovedutvalg for plan og utvikling 16.09.2025**

### **Behandling:**

#### **Votering nr 1 -** Votering over forslag

Forslag: **Opprinnelig forslag**

**For:** 11 stemmer (100%) - A 3, FRP 2, H 2, INP 2, SP 1, SV 1

**Mot:** 0 stemmer (0%)

### **PLAN - 026/25 Vedtak:**

Følgende merknader er behandlet:

#### Statsforvalteren i Nordland

Merknadens pkt. 5, 9, 10 og 11 tas til orientering.

Merknadens pkt. 1, 2, 3, 4, 6, 7 og 8 tas til følge.

Merknadens pkt. 12 tas til etterretning.

#### Nordland fylkeskommune

Merknaden tas til orientering.

#### Sametinget

Merknaden tas til orientering.

#### Statens vegvesen

Merknaden tas til orientering.

#### NVE

Merknadens pkt. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 og 10 tas til orientering.

#### Ofoten Brann IKS

Merknadens pkt 1 tas til følge.

Merknadens pkt 2 tas til orientering.

#### Narvik kommune, Veg og Park

Merknadens pkt 4, 5, 6, 7, 9 og 10 tas til orientering.

Merknadens pkt 1 tas til etterretning.

Merknadens pkt 2, 3, 8, 11 og 12 tas til følge.

#### Narvik Vann KE

Merknaden tas til orientering.

#### Kommuneoverlegen

Merknaden tas til orientering.

#### HRS husholdning AS

Merknadens pkt 1 og 2 tas ikke til følge.

Merknadens pkt 3 tas til orientering.

#### Barnas talsperson

Merknadens pkt 1 og 2 tas til orientering.

#### Kristine Henriksen

Merknadens pkt 1, 2, 3, 7, 9, 10, 11, 12, 13 og 15 tas til orientering.

Merknadens pkt 4, 8 og 14 tas ikke til følge.

Merknadens pkt 5 og 6 tas delvis til følge.

#### Toppen borettslag

Merknadens pkt 1 og 2 tas ikke til følge

#### Kjetil Janson

Merknaden tas til orientering.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar Narvik kommunestyre detaljregulering for Alpinveien 1, planID 2019011, med plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse med vedlegg og endringer etter merknadsbehandling.

### **Saksutredning:**

#### **Innledning**

Forslag til detaljregulering for Alpinveien 1 er mottatt fra Sweco Norge AS på vegne av Bo Mer As. Planforslaget fremmes som detaljregulering etter plan- og bygningsloven (pbl) § 12-2/12-3.

Formålet med planen er å legge til rette for boliger med tilhørende anlegg og lekeplasser.

Det legges til rette for etablering av boliger på gnr./bnr. 40/974. Hovedendringene i forhold til gjeldende regulering er å øke antall boenheter, samt omdistribuerer av arealer avsatt til bolig og lek. I henhold til gjeldende reguleringsplan bestemmelse § 2.1.2 a) kan det føres opp boligblokker med inntil 50 boenheter på eiendommen. Nytt prosjekt legger opp til 90 boenheter, en økning med 40 boenheter fra regulert situasjon. Planen legger til rette for at

det tillates service, tjenesteyting og omsorg i forbindelse med boligkomplekset. Planendringen legger opp til at byggeområdet plasseres som en L-form sør på eiendommen med en fløy mot øst, og en mot vest.

Planforslaget har vært sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn. Denne saken gjelder merknadsbehandling og vedtak av planforslaget med endringer etter høring og offentlig ettersyn.

## **Rettsgrunnlag**

Saksframlegget er fundamentert i Lov om planlegging og byggesaksbehandling (Plan- og bygningsloven) LOV-2008-06-27-71.

## **Faktadel**

Størrelsen på planområdet er ca 9,1 daa (9096 m<sup>2</sup>).

### Dagens planstatus

I kommuneplanen er området avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting.

Foreslått planområde er i sin helhet regulert til boligformål gjennom detaljregulering med konsekvensutredning for Alpinveien 1, Planid 2019011, vedtatt av Narvik kommunestyre i sak 055/21 den 17.06.2021.

Det er tre gjeldende reguleringsplaner som grenser til planområdet:

Ny vei til HIN og del av Skistua alt 3B, tunnel fra Skistua, enveiskjøring i Lodve Langes gate, planID N-1.117: En mindre del av reguleringsplanen som omfatter del av krysset Høgskolebakken/ Skistuveien blir erstattet av ny plan.

Reguleringsplan Del av øvre basseng, Skistua, planID N-1.118: En mindre del av planen i sørvest avsatt til boligformål blir erstattet av ny plan.

Detaljreguleringsplan E6 Narvik Tunnelen, Kongens gate Narvik, planID 2013010: Planen grenser til Alpinveien i vertikalnivå under bakken.

Planprosessen fram til gjeldende detaljregulering inkludert fravik fra kommuneplanens arealdel (KPA), ble gjennomført med utgangspunkt i et politisk prinsippvedtak vedrørende detaljregulering av eiendommen, jf sak 16/1972, den 20.12.2018. Vedtaket går ut på at det vurderes som mer formålstjenlig for samfunnet at arealet realiseres til boligformål enn at området avsettes til offentlig eller privat tjenesteyting.

For nærmere redegjørelse vises det til vedlagte plandokumenter med planID 2019011 siste revisjonsdato 26.08.2025 og saksframlegg til 1. gangsbehandling 17.09.2024.

Det foreligger rammetillatelse fra 2023 for to boligblokker som kan sees avmerket i plankartet. "Rammetillatelse for oppføring av 2 boligblokker, riving av bygg, endring av vei, parkering, terreng på gbnr. 40/974, Alpinveien 1", 23/350-3-ULLNYB23/6711.

### Planprosess

Oppstartsmøte ble avholdt 01.11.2023. Det ble meldt om oppstart av planarbeidet i Fremover 27.02.2024, og direkte berørte grunneiere, naboer og overordnede myndigheter ble tilskrevet i brev, datert 22.02.2024 med svarfrist 05.04.2024. Planforslaget ble mottatt av kommunen 27.08.2024, og deretter behandlet og lagt ut til offentlig ettersyn og høring i perioden 05.12.2024 - 23.01.2025. Det kom inn 14 merknader innen fristen. Samiske interesser berøres ikke. Kommunen mottok revidert planforslag til 2. gangsbehandling den 04.03.2025. Siste mindre endring er foretatt 26.08.2025.

### Merknadsbehandling etter offentlig ettersyn

Fullstendig merknadsbehandling med kommunedirektørens kommentarer følger saken.

## Rettsvirkning

Rettsvirkningen av reguleringsplanen innebærer et forbud mot igangsetting av tiltak som er i strid med arealformål eller hensynssone med bestemmelser. Tiltak etter plan- og bygningsloven er oppføring, riving, endring, herunder fasadeendringer, endret bruk og andre tiltak knyttet til bygninger, konstruksjoner og anlegg, samt terrenginngrep og opprettelse og endring av eiendom, jf. § 20–1 første ledd bokstav a til m.

Reguleringsplanen har direkte rettsvirkning i forhold til privatpersoner og offentlige myndigheter, og er også bindende for kommunens egen virksomhet. Rettsvirkningene innebærer videre at bestemmelser og vilkår i planen må følges ved aktivitet og virksomhet innenfor planområdet. Siden planen er bindende for fremtidig arealbruk og bygging generelt, må tiltak som behandles etter sektorlover også være i samsvar med gjeldende plan for å kunne gjennomføres. Reguleringsplanen skal legges til grunn ved avgjørelse av tiltak etter reglene i plan- og bygningsloven. Dersom det fremmes en byggesøknad i tråd med reguleringsplan, skal den godkjennes dersom tiltaket er i samsvar med planens formål og bestemmelser.

## Konsekvensutredning

Gjeldende reguleringsplan er konsekvensutredet. Planendringen faller ikke inn under forskrift for konsekvensutredninger §§ 6, 7, 8 eller 10. Konsekvensutredningen er oppdatert gjennom ny planbeskrivelse om Landskap - Fjernvirkning pkt 2.1 og Landskap - Nærvirkning pkt. 2.2, samt pkt. 2.7 om Trafikk.

## Innsigelse, Statsforvalteren i Nordland, 22.01.2025.

“Statsforvalteren fremmer innsigelse til reguleringsplan for Alpinveien 1 i Narvik fordi planforslaget er i strid med retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2021. Anbefalte grenseverdier for støy overskrides, uten at unntak fra kvalitetskriteriene er tilfredsstillende vurdert og begrenset. Avbøtende tiltak er ikke tilstrekkelig innarbeidet i planen.”

“Innsigelsen kan imøtekommes ved at kommunen gir bestemmelser som sikrer at størst mulig andel av boenhetene blir gjennomgående og får stille side, samt at øvrige boenheter sikres dempet fasade av tilstrekkelig kvalitet.”

“Støyrapporten for Alpinveien 1 viser at fasaden mot Skistuaveien er så støyutsatt at det er nødvendig med innsigelse for å sikre at reguleringsbestemmelsene knyttet til støy blir bedre og i tråd med gjeldende anbefalinger”.

“Kommunen må ta stilling til hvor stor andel boenheter som tillates å ikke ha stille side, herunder at det vurderes i hvilke deler av bygget disse boenhetene kan ligge. Boenheter med de mest støyutsatte fasadene kan ikke aksepteres å ikke ha stille side. Der det aksepteres boenheter uten stille side, må det sikres etablering av dempet fasade med tilstrekkelig kvalitet.”

Planbestemmelsene ble endret i tråd med Statsforvalterens innsigelse, og anmodning om trekking av innsigelse ble oversendt Statsforvalteren i Nordland den 26.03.2025, fra Narvik kommune. Den 26.06.2025 sendte Statsforvalteren i Nordland brev om at innsigelsen er trukket.

## **Økonomi og inndekning**

Planforslaget er av privat karakter, og forventes ikke å ha direkte innvirkning på kommunens økonomiplan.

## **Naturmangfold**

Kommunedirektøren viser til de miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven §§8-12. Disse prinsippene er: kunnskapsgrunnlag (§ 8), føre-var-prinsippet (§ 9), økosystemtilnærming/samlet belastning (§ 10), prinsippet om krav om at kostnadene ved



miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver (§ 11), og prinsippet om krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder ved inngrep og arealbruk (§ 12). Se mer om naturmangfold under kommunedirektørens vurdering.

### **Samfunnsutvikling**

Planendringen vil medføre et økt tilbud av leiligheter av varierende størrelse og høy kvalitet tilpasset dagens krav, noe som bidrar til å møte etterspørsel etter boliger.

### **Samfunnsøkonomisk effekt**

I byggefasen vil prosjektet kunne skape arbeidsplasser innen bygg- og anleggssektoren. Økt bosetting/innbyggertall gir grunnlag for arbeidsplasser innen servicenæringer og handel.

### **Medvirkning**

Medvirkning i planprosessen følger plan- og bygningslovens krav, jf. pbl kapittel 5 og 12. Planforslaget har også vært sendt på høring til rådene for eldre, ungdom og personer med funksjonsnedsettelse.

### **Kommunedirektørens vurdering**

Innledningsvis finner kommunedirektøren det hensiktsmessig å poengtere at kommunen er bevisst på at hver enkelt plan skal behandles individuelt utfra samme føringer og lovverk. Kommunens rolle er å ha en aktiv og bestemmende rolle ved utarbeidelsen av planer, samt om innholdet i planforslagene. Kommunens ansvar etter reglene om behandling i plan- og bygningsloven § 12-8 til 12-10 er gjeldende.

Til 1. gangsbehandling vurderte kommunedirektøren at det i planforslaget var tilstrekkelig redegjort for utbygging og de konsekvenser dette vil medføre for omgivelsene og berørte parter.

### Landskap

Flytting av bebyggelse mot sør-sørøst i planendringen medfører at fjernvirkningene av tiltaket blir mindre enn i gjeldende plan. Planendringen kan medføre tap av utsikt for nedenforliggende terreng og eksisterende bebyggelse i nord-nordvest. For boligene i Utførveien vil ikke tiltaket medføre tap av utsikt til omkringliggende fjelltopper fra første etasje i boligene. Planlagt bebyggelse vil ikke bryte horisonten og vil derfor i veldig liten grad medføre tap av sol. For boligene i Utførveien 3, 5, 7, 9 og 11 vil tiltaket oppleves som et nytt element i landskapet på grunn av nærheten til planlagt ny bebyggelse. Tiltaket vil oppleves «sterkest» som et nytt element fra underetasjene i Utførveien 3 og 5. Det er på grunn av at ny bebyggelse vil ligge i brytningen mellom fjell og horisont. Tiltaket vil i liten grad medføre endringer i forhold til sol- og skygge for disse etasjene. Tap av utsikt vil i hovedsak være nedenforliggende terreng og eksisterende bebyggelse i nord – nordvest. For beboere i Skiskytterveien, Langrennsveien og Bakkestjerneveien med hovedutsikt mot nord vil ikke planlagt bebyggelse påvirke sol- og skyggeforhold.

Ny bebyggelse vil ikke oppleves som et nytt dominerende element i landskapet. Eksisterende bebyggelse og vegetasjon vil fra de fleste punkt medføre at ny bebyggelse ikke vil være synlig eller kun delvis synlig.

Området rundt tiltaket er i stor grad utbygd, og planlagt bebyggelse vurderes ikke å påvirke opplevelsen av eller utsikten mot sentrale landskapselementer. Bylandskapet og bakenforliggende terreng bidrar til å dempe inntrykket av ny bebyggelse.

Kommunedirektøren vurderer at tiltaket ikke får vesentlig negativ innvirkning på opplevelsen av landskapet i området.

### Byggehøyde og utnyttelsesgrad

Planforslaget legger til rette for bebyggelse med relativt stor høyde og stort volum. Maksimal tillatt gesimshøyde for planen er kote + 141,5, noe som tilsvarer gjeldende plan. BRA for 3

påbygg på taket er tilsammen 128 m<sup>2</sup>, fordelt på to heishus hver på inn til 39 m<sup>2</sup> og en vinterhage/bod på totalt 50 m<sup>2</sup>. Bestemmelsene om påbygg er endret etter høring og offentlig ettersyn. Påbygget tillates med høyde 3,5 meter over kote +141,5. Det etableres parkeringsanlegg delvis under bakken og under planlagt bebyggelse. Maksimal tillatt gesimshøyde for parkeringsanlegg er kote +126,5. På taket av parkeringsanlegget vil det etableres felles lekeplass for beboerne i planområdet. %BYA = 50%. Det tillates dermed 2,62 daa bebygd areal. Av dette arealet vil ca. 660 m<sup>2</sup> være en del av parkeringsanlegget som er under bakken. %BYA for parkeringsanlegg og lekeplass er 100%.

Parkeringsanlegget vil kun oppleves som bebyggelse sett fra nord pga. at den i hovedsak vil ligge på høyde med og under dagens terreng. I tillegg vil det opparbeides lekeareal med vekstlag på taket av parkeringsanlegget. Dette medfører at det i liten grad vil oppleves som bebyggelse.

Sol- og skyggestudie viser at omkringliggende bebyggelse i liten grad blir berørt av tiltaket.

Kommunedirektøren vurderer at tomteutnyttelsen er hensiktsmessig for formålet, som er leilighetsbygg. Bebygd areal øker med 0,39 daa i forhold til gjeldende plan. Kommunedirektøren vurderer dette som akseptabelt.

### Uteoppholdsareal

Kravet til lek ved inngang, nærlekeplass og strøkslekeplass og minste uteoppholdsareal (MUA) har ikke endret seg etter vedtak av gjeldende plan.

Krav til minste uteoppholdsareal (MUA) for 90 boenheter er 4500 m<sup>2</sup> (sone C), hvorav 10 m<sup>2</sup> pr boenhet regnes som ikke overbygd terrasse/balkong. KPA fastslår at "10 m<sup>2</sup> av ikke overbygd del av terrasser og takterrasser kan regnes som uteoppholdsareal pr boenhet". Kommunedirektøren forutsetter at MUA anlegges i tråd med overordnet planverk, jf bestemmelsene pkt 2.1.1 b) og 2.1.2 f). Øvrig MUA skal etableres på taket av parkeringsanlegget og sørvest for bebyggelsen innenfor formålet boligbebyggelse-blokkbebyggelse. Kommunedirektøren vurderer uteoppholdsareal som tilfredsstillende.

### Barn og unge

Lekeklassene er sikret i bestemmelsene med hensyn til størrelse, utforming, tilgjengelighet for alle, belysning, støy, krav til fagkompetanse og opparbeiding. Kravet til strøkslekeplass er oppfylt med Skistua skole sine utearealer, som ligger ca 190 m fra planområdet. Krav til nærlekeplass er 1500 m<sup>2</sup>. For 90 leiligheter er det krav om 900 m<sup>2</sup> lekeareal ved inngang.

Det legges til rette for lekeareal nord, og sør og sørvest for bebyggelsen. For området avsatt til lek vil man ikke klare å oppfylle kravet om at 50% av lekearealet skal ha direkte sollys ved vårjevndøgn. Under bestemmelse 2.1.1 bokstav e) er det tatt med følgende tekst: «Det tillates avvik fra krav om at 50% av lekearealet skal ha direkte sollys kl.15:00 ved vårjevndøgn. Nærlekeplass tillates etablert over parkeringsanlegg». Som et avbøtende tiltak brukes kunstig belysning. Belysningsplan skal utarbeides av fagperson. Kommunedirektøren anfører at selv om lekeplassen ikke oppfyller kravet om sollys ved vårjevndøgn, vil sollys på andre tidspunkter være tilstrekkelig, slik sol- og skyggediagrammet viser. Etter kommunedirektørens vurdering vil etableringen av en nærlekeplass ved Alpinveien 1 være et godt tiltak for å sikre gode utearealer som er åpne og tilgjengelige for alle, og som bidrar til økt bolyst i området.

Kommunedirektøren vurderer løsningene som tilfredsstillende.

### Støy

Planbestemmelse 2.1.2 j) er revidert og godkjent som frafallsgrunnlag for innsigelse av Statsforvalteren i Nordland. Innsigelsen ble trukket den 26.06.2025. Alle leilighetene skal være gjennomgående og ha stille side. For 2- og 3 roms leiligheter er det ikke krav om at soverom legges mot stille side, men det kreves dempet fasade. 42% av leilighetene vil ikke ha soverom mot stille side. Støyrådgiver har vurdert at det kan oppnås tilfredsstillende støyverdier (dempet fasade) gjennom full eller delvis innglassing av svalganger. Det er stilt

krav som sikrer tilstrekkelig kvalitet på støydempingen. Kommunedirektøren vurderer at tiltaket vil kunne sikre alle tre kvalitetskravene angitt i T-1442/2021: Tilfredsstillende støynivå innendørs, tilgang til uteoppholdsareal med tilfredsstillende støynivå og stille side.

### Overvann

Planen medfører fortetting, og overvannsmengdene kan øke. Etablering av boliger i tiltaksområdet vil forandre dagens overvannssituasjon. Mindre areal vil bli tilgjengelig for infiltrering og fordrøyning av overvann, noe som vil øke den totale overvannsavrenningen fra tiltaksområdet. Overvannet skal håndteres lokalt. Kommunedirektøren viser til VAO-plan som viser prinsipper for løsninger for vann, avløp og overvann. Overvannsløsningene skal bidra til å redusere fare for flom og skader på bygg og infrastruktur. Planbestemmelsene sikrer at overvannshåndtering utredes og dokumenteres ved søknad om rammetillatelse.

### Parkering

Jf planbestemmelsene pkt 2.1.1 c) "Krav til bil- og sykkelparkering skal løses i henhold til gjeldende parkeringsbestemmelser for Narvik kommune". Jf Kommuneplanens arealdel, sone C, planbestemmelsene, s.15.

Planendringen tillater at det etableres parkeringsanlegg som er delvis under bakken og under planlagt boligblokk. På taket av parkeringsanlegget vil det etableres felles lekeplass for beboerne innenfor planområdet.

Det vises til planbestemmelsene pkt 2.1.2 g) "Det tillates etablert parkering i underetasje og som overflateparkering." Det er 7 parkeringsplasser på overflate. Kommunedirektøren forutsetter at øvrig parkering løses i parkeringsanlegg, jf. bestemmelsene 3.3 b) "Før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse kan gis skal parkering og sykkelparkering være opparbeidet".

### Avfallshåndtering

Renovasjon skal løses innenfor formålet boligbebyggelse, løsning og plassering må avklares med renovasjonsselskapet. Arealer for felles avfallshåndtering er ikke avsatt i plankartet.

### Trafikkforhold

Planendringen vil gi en økning av årsgjennsnittet (ÅDT) i Alpinveien på 155 kjøreturer per døgn, til totalt 284. Kommunen vil nedklassifisere Alpinveien til privat vei. Trafikken vil fordele seg i vegnettet, og gi liten trafikkvekst. Verken kapasiteten eller trafiksikkerheten vil påvirkes av utbyggingen i nevneverdig grad.

I forbindelse med førstegangsbehandlingen av planen påpekte kommunedirektøren at fylkeskommunens innspill om oppgradering av holdeplass i Høgskolebakken (kryss Høgskolebakken/Skistuveien, skulle vurderes nærmere i planprosessen. Kommunedirektøren er enig i viktigheten av å tilrettelegge for god kollektivtrafikk. Det er imidlertid kommunen selv som er veieier for det aktuelle området, og det vurderes at en oppgradering av bussholdeplassen må avklares i en egen prosess for å sikre en grundig vurdering av trafiksikkerhet og finansiering. Kommunedirektøren påpeker videre at det er tilstrekkelig med regulerte samferdselsarealer innenfor planområdet til å kunne gjennomføre en oppgradering av holdeplassen, noe som betyr at det ikke vil være nødvendig med en ny reguleringsplan for dette spesifikke tiltaket.

I dialog mellom kommunens vegmyndighet/-forvalter og Nordland fylkeskommune etter høringsfristen er det i den forbindelse foreslått å innarbeide rekkefølgebestemmelser for to av bussholdeplassene nord for planområdet. Her er det ønskelig at det skal etableres leskur med strøm/belysning, kasselstein og taktil merking. Trafikkøkningen i planområdet er beregnet fra 155 til 284 ÅDT, noe som fortsatt ligger innenfor et lavt trafikkvolum. Forslaget om å innarbeide rekkefølgekrav knyttet til leskur, taktil merking og kasselstein på holdeplass vurderes derfor ikke som forholdsmessig. Kommunedirektøren anser at slike krav ligger utenfor planens nødvendige rammer og kan ivaretas gjennom ordinær oppfølging av

kollektivinfrastruktur i dialog med ansvarlig veimyndighet. Kommunedirektøren foreslår derfor ikke at rekkefølgebestemmelser og tekniske krav for holdeplassene innarbeides i planens bestemmelser. Eventuelle tekniske krav knyttet til etablering av leskur med strøm/belysning, kasselstein og taktil merking vil måtte ivaretas gjennom prosjektering og oppfølging i videre planlegging og gjennomføring, i tråd med gjeldende regelverk og i dialog med vegmyndighet og kollektivaktør.

#### Kulturminner og kulturmiljø / kulturminneloven

Endringen er ikke i konflikt med kjente verneverdige kulturminner.

#### Naturmangfold

Det er ikke registrert verneområder, artsfredning eller annen fredning eller viktige artsforekomster innenfor planområdet, ifølge Naturbase.

Ifølge Naturbase er det heller ikke registrert utvalgte naturtyper eller naturtyper som er vurdert som svært viktige, viktige eller lokalt viktige. Ifølge Artsdatabanken er det ikke registrert prioriterte arter, truede eller nær truede arter på Norsk rødliste for arter 2018 innenfor planområdet.

#### ROS-analyse

I referat fra oppstartsmøte står følgende: "I vedtatt detaljregulering for Alpinveien 1...er det gjennomført en ROS-analyse. ROS-analysen er utarbeidet i henhold til DSB sin veileder for ROS i arealplanlegging. Dersom planendringen medfører endring av ROSen, skal dette beskrives i eget kapittel i planbeskrivelsen". Det vises til side 29 i planbeskrivelsen. Risiko og sårbarhetsvurdering utarbeidet i forbindelse med gjeldende plan for området er videreført. Det er tatt med en bestemmelse om anleggsfasen til prosjektet. Ivaretagelse av samfunnssikkerhet er dokumentert og redegjort for gjennom gjeldende ROS-analyse og supplering i planbeskrivelsen. Kunnskapsgrunnlaget og nasjonale føringer for utarbeidelse av ROS-analyse er ikke endret etter vedtak av gjeldende plan.

Kommunedirektøren vurderer ROS-analysen som tilfredsstillende.

#### Ras og skred

Planområdet ligger innenfor aktsomhetssonene for snøskred. Det vises til skredutredning ved offentlig ettersyn. Sweco Norge AS konkluderte med at tiltaket ligger utenfor faresone for skred i bratt terreng med årlig nominell sannsynlighet mindre enn 1 : 5000. Swecos rapport er utarbeidet i henhold til NVE's veileder og det foreligger rapport for uavhengig kontroll.

#### Universell utforming

Universell utforming av gangadkomst fra Skistua til gang- og sykkelvei og bruken av lekeplassen sikres gjennom planbestemmelsene, se 2.1.1 j): "Det skal etableres gangadkomst fra Skistua til gang- og sykkelveg i nordvest som skal være universelt utformet." 2.3 i): "Utforming av lekeplassen skal sikre god atkomst og bruksmuligheter for alle brukergrupper". 2.3.j: "Minst to lekeapparat skal være universelt utformet." Kommunedirektøren vurderer det slik at planens bestemmelser om universell utforming er i tråd med Kommuneplanens arealdel pkt. 4.2 "Universell utforming og framkommelighet". Kommunedirektøren påpeker at krav til universell utforming av lekeplasser og framkommelighet til lekeplass til enhver tid skal følge gjeldende forskrift.

#### Klima

Det vises til Statlige planretningslinjer for klima og energi (FOR-2024-12-20-3359), 4.3 m): "Planbeskrivelsen og saksframlegget skal vise hvordan nasjonale hensyn til klimagassreduksjon, klimatilpasning og energi er ivarettatt, jf. plan og bygningsloven §§4-2 første ledd og 11-14 andre ledd og 12-12 første ledd." Utbyggingen er konsentrert og legger til rette for gang og sykling, og bidrar således til reduserte klimagassutslipp. VAO-planen sine overvannsløsninger, hensyntar klimatilpasning gjennom klimapåslag på utregningsfaktorer.

Midlere avrenningskoeffesient er regnet ut for både historisk situasjon, dagens situasjon og framtidig situasjon. Det er skissert ulike overvannstiltak for nedbørs- og flomsituasjoner i framtiden, som grønne forsenkninger, blågrønne tak og fordrøyningsmagasin under bakken. For øvrig er planbeskrivelsen skrevet før forskriften trådte i kraft.

#### Forhold til FNs bærekraftsmål

Narvik kommune legger til grunn FNs bærekraftsmål i sine planer og arbeid. Kommunedirektøren vurderer at planforslaget er i tråd med intensjonene i disse målsetningene. Følgende bærekraftsmål trekkes frem:

|                                                                                                                                      |                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <p><b>3</b> GOD HELSE OG LIVSKVALITET</p>          | <p>Planen legger til rette for grønne områder for aktivitet, rekreasjon og lekeplass.</p>                    |
|  <p><b>11</b> BÆREKRAFTIGE BYER OG LOKALSAMFUNN</p> | <p>Planen legger til rette for at alle har mulighet for tilgang til tilfredsstillende og trygge boliger.</p> |

#### Endring etter høring og offentlig ettersyn

De viktigste endringer etter 1. gangsbehandling er:

#### Endringer i reguleringsbestemmelser:

- punkt 2.1.2 c) "I tillegg tillates to stykk påbygg med heishus og trapp....Tillatt BRA per påbygg er 39 m2."
- punkt 2.1.2 e) "Takterrasse tillates etablert på hovedtak....Påbygg skal ligge minimum 2 m inntrukket fra gesims på del av BB mot Skistua barnehage. Tillatt BRA er totalt 50 m2."
- punkt 2.1.2 e) legges til: "Der rekkverket også skal fungere som støytiltak tillates etablert høyde 1,8 meter."
- punkt 2.1.2 j) Revidert bestemmelse om støy.
- 2.1.2 o) Ny/revidert planbestemmelse om dempet fasade.
- 3.1 g) "Før rammetillatelse/ett-trinnstillatelse skal det fremlegges en detaljert støyfaglig vurdering."
- 3.3. c) "Før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse kan gis skal støytiltak være ferdigstilt".

#### Endringer i plankart:

- KV2 starter vest for fortausarealene, slik at området mellom fortauene blir en del av o\_KV1

#### Endringer i planbeskrivelse:

- punkt 1.4 Endring av bestemmelsene: s. 10, se planbestemmelsene 2.1.2 j).
- punkt 2.6 Støy er justert i hht. endring av bestemmelse 2.1.2 j)
- Punkt 2.8 ROS er korrigert i hht. støybestemmelse nevnt ovenfor.

Vedlagte plandokumenter er oppdatert etter merknadsbehandling.

Kommunedirektøren vurderer at endringene etter merknadsbehandling ikke er av et slikt omfang at det kreves nytt offentlig ettersyn. Innsigelsen til planforslaget er trukket av Statsforvalteren i Nordland, og kommunestyret kan derfor gjøre endelig planvedtak.

## **Konklusjon**

Plandokumentene er tilfredsstillende utarbeidet, og problemstillinger og konsekvenser som følge av forslaget menes godt nok utredet og belyst for å kunne gjøre et vedtak om å godkjenne eller avvise planforslaget. Ut fra en samlet vurdering av planforslaget og de innkomne merknadene vil kommunedirektøren anbefale at Narvik kommunestyre vedtar planforslaget.

Dersom kommunestyret ikke vil vedta planforslaget slik det foreligger må dette begrunnes, og saken sendes tilbake til kommunedirektøren for eventuelle endringer.

## **Innstilling**

Følgende merknader er behandlet:

### Statsforvalteren i Nordland

Merknadens pkt. 5, 9, 10 og 11 tas til orientering.

Merknadens pkt. 1, 2, 3, 4, 6, 7 og 8 tas til følge.

Merknadens pkt. 12 tas til etterretning.

### Nordland fylkeskommune

Merknaden tas til orientering.

### Sametinget

Merknaden tas til orientering.

### Statens vegvesen

Merknaden tas til orientering.

### NVE

Merknadens pkt. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 og 10 tas til orientering.

### Ofoten Brann IKS

Merknadens pkt 1 tas til følge.

Merknadens pkt 2 tas til orientering.

### Narvik kommune, Veg og Park

Merknadens pkt 4, 5, 6, 7, 9 og 10 tas til orientering.

Merknadens pkt 1 tas til etterretning.

Merknadens pkt 2, 3, 8, 11 og 12 tas til følge.

### Narvik Vann KE

Merknaden tas til orientering.

### Kommuneoverlegen

Merknaden tas til orientering.

### HRS husholdning AS

Merknadens pkt 1 og 2 tas ikke til følge.

Merknadens pkt 3 tas til orientering.

#### Barnas talsperson

Merknadens pkt 1 og 2 tas til orientering.

#### Kristine Henriksen

Merknadens pkt 1, 2, 3, 7, 9, 10, 11, 12, 13 og 15 tas til orientering.

Merknadens pkt 4, 8 og 14 tas ikke til følge.

Merknadens pkt 5 og 6 tas delvis til følge.

#### Toppen borettslag

Merknadens pkt 1 og 2 tas ikke til følge

#### Kjetil Janson

Merknaden tas til orientering.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar Narvik kommunestyre detaljregulering for Alpinveien 1, planID 2019011, med plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse med vedlegg og endringer etter merknadsbehandling.

#### **Alternativ innstilling:**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 avviser Narvik kommunestyre detaljregulering for Alpinveien 1, planID 2019011, med plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse med vedlegg og endringer etter merknadsbehandling.

#### Vedlegg

01 Plankart - Alpinveien 1

02 Planbestemmelser Alpinveien 1 rev 26082025

03 Planbeskrivelse - Alpinveien 1

04 Kommunedirektørens merknadsbehandling etter offentlig ettersyn - Alpinveien 1

05 Merknadsbehandling fra forslagstiller etter offentlig ettersyn - Alpinveien 1

06 Innkomne høringsuttalelser og innsigelse samlet - Alpinveien 1

07 Besvarelse fra Statsforvalteren - Innsigelse imøtekommet - Alpinveien 1

08 VAO-plan med vedlegg - Alpinveien 1

09 Støyrapport Alpinveien 1

10 Skredfareutredning Alpinveien 1

11 UKS Skredfarevurdering Alpinveien 1

12 Sol og skyggestudie Alpinveien 1

13 Illustrasjonsplan Alpinveien 1

14 Snitt A og B Alpinveien 1

15 Plansak for offentlig ettersyn - Planendring for Alpinveien 1