

SWECO NORGE AS
Postboks 80 Skøyen
0212 OSLO

Vår dato: 08.04.2025

Vår ref.: 202506115-2 Oppgis ved henvendelse

Deres ref.:

Saksbehandler: Anita Andreassen/

22959612/anan@nve.no

NVEs generelle innspill - Varsel om endring av Detaljregulering for Tore Hunds gate 43 - 47 - Narvik kommune

Vi viser til varsel om oppstart mottatt 04.03.2025.

Om NVE

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).

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.

NVEs generelle veiledning

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.

Vi anbefaler også at dere bruker våre nettsider for arealplanlegging. Her er informasjon og veiledning lagt opp etter plannivå, <https://www.nve.no/arealplanlegging/>



På NVEs nettsider finner dere også koblinger til veiledere og verktøy. Det ligger også mye arealinformasjon på [NVEs kartløsninger](#).

Meld inn naturfareutredninger

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](#).

NVE sin oppfølging av planarbeidet

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](#).

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.

Dere kan ta kontakt med NVE dersom det er behov for konkret bistand i saken.

Med hilsen

Øyvind Leirset
Seksjonssjef

Anita Andreassen
Senioringeniør

Dokumentet blir sendt uten underskrift. Det er godkjent etter interne rutiner.

Mottakere:

SWECO NORGE AS

Kopimottakere:

Narvik kommune

SWECO NORGE AS avd Narvik
Dronningens gate 52
8514 NARVIK

Deres ref.:
0/0

Deres dato:
03.03.2025

Vår ref.:
25/5081-2
25/27412

Vår dato:
07.04.2025

Fylkeskommunens innspill - varsel om oppstart av reguleringsendring - detaljregulering for Tore Hunds gate 43 - 47 - Narvik kommune planID 2018004

Nordland fylkeskommune har mottatt ovennevnte varsel om oppstart fra Narvik kommune. Fylkeskommunen har fått utsatt frist til den 07.04.2025.

Planforslaget er utarbeidet av SWECO NORGE AS på vegne av Tore Hunds Gt 45/47 AS. Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for en fortetting av et kvartal i Narvik sentrum. Planforslaget er ifølge referat fra oppstartsmøte i tråd med kommuneplanens arealdel og er vurdert til å ikke være konsekvensutredningspliktig.

Planarbeidet medfører en endring av gjeldende reguleringsplan Detaljregulering for Tore Hunds gate 43 - 47 PlanID 2018004, samt deler av Detaljregulering for Tore Hunds gate 34 PlanID 2016006.

Med bakgrunn i lov om kulturminner, vegloven, naturmangfoldloven og plan- og bygningsloven, herunder fylkesplanen, statlige planretningslinjer og rikspolitiske retningslinjer, gir Nordland fylkeskommune følgende innspill:

Merknader

Forholdet til regionale interesser

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.

Kulturminner

Nyere tids kulturminner

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.

Adresse:
Postmottak
Fylkeshuset
8048 Bodø

Besøksadresse:
Prinsensgate 100
Org.nr.:
964 982 953

Telefon:
E-post:
post@nfk.no

Samfunnsutvikling
Plan og analyse
Martin Bollingmo Hole
Tlf.: 957 42 443

Det bør legges vekt på å utforme gode reguleringsbestemmelser, for å sikre at nybygg tilpasser seg den vernede nabobebyggelsen.

Folkehelse og friluftsliv

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.

Trafikksikkerhet

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 mye 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 trafikksikkerhet, barns lekemuligheter og stedets karakter.*
- l) *Det skal legges til rette for gående og syklende gjennom et trafikksikkert og sammenhengende gang- og sykkelveinett.*

Digital plandialog

Fylkeskommunen er tilfreds med at planavgrensningen er tilgjengeliggjort i Nordlandsatlas.

Planfaglig veiledning

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.

Kontaktinformasjon

Tema	Navn	E-post
Nyere tids kulturminner	Karina Krogh-Ellefsen	karkro1@nfk.no
Folkehelse og friluftsliv	Freddy Pedersen	freped@nfk.no
Trafikksikkerhet	Iselin Myrvoll	isemyr@nfk.no
Øvrig	Martin Bollingmo Hole	Marhol3@nfk.no

Med vennlig hilsen
Heidi Ramsvik
konstituert faggrupeleder plan og analyse

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til

Narvik kommune	Postboks 64	8501	NARVIK
Sametinget	Ávjovárgeaidnu 50	9730	KARASJOK
Statsforvalteren i Nordland	Postboks 1405	8002	BODØ

Vedlegg

Uttalelse ved offentlig ettersyn – detaljregulering av Tore Hunds gate 43-47 – Narvik kommune (L)(2444519)

DokID

1558447



SWECO NORGE AS NARVIK

Postboks 714

8509 NARVIK

Saksbehandler, innvalgstelefon

Hanne M. K. Hanssen, 75 53 15 54

Uttalelse - Oppstart - Reguleringsplan - endring - Narvik 40/01 mfl - detaljregulering - Tore Hunds gate 43 - 47 - planID 2018004

Vi viser til varsel om oppstart av planarbeid, mottatt her 3. mars 2025.

Det går fram at hensikten med planarbeidet er å endre reguleringsplan for å legge til rette for et større antall boenheter, gjennom endret utforming av tillatt bebyggelse. Nytt planforslag vil legge til rette for 30-40 leiligheter, der antall enheter avhenger av hva markedet etterspør. Det planlegges hovedsakelig for 2- og 3-roms leiligheter, men også mulighet for 1- og 4-roms leiligheter.

Klima og miljø

Støy

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 L_{den} 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.

Nærmiljø / Barn og unge

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](#).

Samfunnssikkerhet og beredskap

Klimatilpasning

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/>

Digitaliserte plankart

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.



Samordning av statlige innsigelser i Nordland

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.

Med hilsen

Tore Vatne (e.f.)
seksjonsleder

Hanne M. K. Hanssen
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Narvik kommune
Nordland fylkeskommune

Postboks 64
Postmottak Fylkeshuset

8501	NARVIK
8048	Bodø

Uttalelse til varsel om planoppstart - Reguleringsendring av Detaljregulering for Tore Hundsgate 43-47.

Det vises til mottatt varsel om ovenfornevnte.

Breidablikk Gjestehus AS har drevet overnattingsvirksomhet i Tore Hundsgate 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.

Utsikt og lys er også en av våre markedsfordeler. Vi er derfor bekymret over hva byggets høyde vil bety i forhold til dette.

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.

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.

Breidablikk Gjestehus AS

Sølvi Øgsnes

innehaver

Uttalelse vedrørende Reguleringsendring av Detaljregulering for Tore Hunds gate 43-47, PlanID 2018004 og deler av Detaljregulering for Tore Hunds gate 34 PlanID 2016006

Som nabo til planområdet ønsker jeg å fremme min sterke motstand mot det fremlagte planforslaget. Jeg vil særlig påpeke følgende problematiske forhold:

1. **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+k87,5 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.

Forøvrig er det avvik mellom planens avgrensning skissert i planinitiativet og avgrensningen publisert på kommunens nettsider i forbindelse med varsel om oppstart.

Jeg ber om at mine innvendinger blir tatt i betraktning i den videre behandlingen av planforslaget.

Med vennlig hilsen,

BRATBERG KIM ØYSTEIN

Sweco Norge As
Ronny Dahl
Postboks 80 Skøyen
0212 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.: 25/855 - 2 - SON 25/7353	Saksbehandler: Sigbjørn Normann	Dato: 11.03.2025
--------------------	--	---	----------------------------

Veg og parks merknader til varsel om oppstart - Reguleringsendring av Detaljregulering for Tore Hunds gate 43 - 47

Vi viser til varsel om oppstart datert 3.3.2025. Veg og park (heretter også kalt VEPA) har ansvaret for forvaltning, drift og vedlikehold av offentlig kommunale veger og parker i Narvik kommune.

KV6350 Tore Hunds gate er en offentlig kommunal veg
KV8300 Brannbakken er en offentlig kommunal veg
KV8400 Diagonalgata er en offentlig kommunal veg

1. OVERORDNEDE MERKNADER (i alfabetisk rekkefølge)

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 sikt trekant.

- 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 avkjørselspil, 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

2.1. 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 bemerket tidligere.

3. ØVRIGE MERKNADER

3.1. 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:

«...1. GENERELT

1.1 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.

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

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

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

2. 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.»

3.2. Parkering og atkomst

- 3.2.1. 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.
- 3.2.2. 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*.
- 3.2.3. 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.

3.3. Lekeplasser

- 3.3.1. 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.
- 3.3.2. Lekeplassen og området for øvrig er preget av flere år med beskjedne midler til vedlikehold og utvikling. For å kunne fungere som kvartals- eller strøks-lekeplass, 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).

3.4. Løsning for renovasjon og ny trafokiosk

- 3.4.1. 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.

Med hilsen Veg og park

Trond Solberg
Enhetsleder

Sigbjørn Normann
senioringeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til:

Anne Elisabeth Evensen	Areal og byggesak
Geir Richard Hansen	Narvik vann KF
Mia Therese Iversen	Areal og byggesak
Morten Fredheim Hanssen	Eiendomsforvaltning

Uttalelse til varsel om planoppstart datert 3.3.2025 fra Borettslaget park 34

Det vises til Varsel om oppstart av reguleringsendring av Detaljregulering for Tore Hunds gate 43 - 47 PlanID 2018004 og deler av Detaljregulering for Tore Hunds gate 34 PlanID 2016006.

Vi er nabo til planområdet ved å være grunneier av gnr 40 bnr 92 og direkte berørt ved at Detaljregulering for Tore Hunds gate 34 PlanID 2016006 som gjelder vår eiendom foreslås endret. Vi har klage på en 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.

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.

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.

Punkt 2.6.

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/skyggevirksomheter 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 forstår 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.

2.7 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&>

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.

2.9 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.

Styret i borettslaget Park 34

Fredrik Dobak Kvensjø
Styreleder

Turid Storjord
Nestleder

Jarle Teigen
Styremedlem

Helge Hansen
Styremedlem

