

## Referat fra oppstartsmøte Detaljregulering Felt B3, Fagernesfjellet 26.09.2019

Oppstartsmøte	
Prosjektnavn: <b>Detaljregulering for Felt B3, Fagernesfjellet</b>	Formål: Etablering av bolig
Gårds- og bruksnummer: 40/1465	Planidentitet: 2019007
Arkivsak: 19/4411	Møtested og dato: Narvik rådhus, 26.09.2019
Referent: Svetlana Lorentzen	Ref.dato: 26.09.2019
Deltakere: Multiconsult Norge AS (Plankonsulent): Trude Johnsen B36 Narvik AS (Tiltakshaver) Thomas Nystad Narvik kommune - plan: Anne Elisabeth H. Evensen Svetlana Lorentzen	Fravær:

### 1 Beskrivelse av tiltaket - formål med planarbeidet

#### 1.1 Plangrep

Formålet med planen er å legge til rette for etablering av bolig iht. områdeplan Fagernesfjellet, jf anmodning om oppstartsmøte og planinitiativ, mottatt av Narvik kommune 10.09.2019. Det er ikke utarbeidet skisseprosjekt/konseptmaterieell på nåværende tidspunkt.

#### 1.2 Begrunnelse for og fastsetting av planens avgrensning

Kommunen anbefaler at planavgrensning følger formålsgrenser i områdeplan Fagernesfjellet. Planavgrensning skal utvides i nord og nordvest til å omfatte sammenhengende fortau (gang- og sykkelveg) langs Mårveien fram til Hareveien. Gang- og sykkelveg skal kobles til o\_SF3 i reg.plan Skistua 7, vedtatt 13.06.2019. Dette er med bakgrunn for å ivareta sikker adkomst. Planavgrensning må utvides i øst til å omfatte Hareveien som adkomst til boligfelt. Oppmåling opplyste i forkant av møtet at grensepåvisning ikke er kritisk i forkant av regulering.

### 2 Planområdets status

Området er avsatt til bolig ihht Områdeplan Fagernesfjellet, vedtatt 21.04.2016. Tiltaket er i tråd med overordnet plan. Området er avsatt til fremtidig boligbebyggelse i Kommuneplanens arealdel, vedtatt 02.02.2017. Områdeplanen gjelder foran KPLA.

Aktuelle bestemmelser for bebyggelse og anlegg iht. Områdeplan Fagernesfjellet: 3.1, 3.2, 3.2.1, 3.3 i tillegg til felles bestemmelser i § 2.

### 3 Føringer for tiltaket

### 3.1 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](#)  
[Retningslinjer for støy i arealplanlegging T - 1442](#)  
[Retningslinjer for luftkvalitet i arealplanlegging T - 1520](#)

### 3.2 Forskrift om konsekvensutredning

Planforslaget vil ikke utløse krav om konsekvensutredning i henhold til gjeldende forskrift. Arealbruk er avklart i overordnet plan.

### 3.3 Vann - og avløp, overvann

Narvik Vann KF opplyste i forkant av møtet at det må utarbeides plan for håndtering av overvann for felt B3. Eksisterende overvannssystemet er fullt belastet, og derfor må det utarbeides løsning på å håndtere overvann i feltet. Hovedvann- og avløpsledninger ligger i Mårveien. Vannledning i Hareveien er underdimensjonert, og derfor vil det ikke være mulighet til å benytte den. Det er mange bekker som passerer planområdet og mye vann i grunn. Grøntdrag bør derfor forlenges i sør av planområdet. Det må oppgis bredde/ lengde på draget på plankartet.

### 3.4 Veg og adkomst

Veg og Park opplyste i forkant av møtet at Hareveien må brukes som adkomst til boligfelt. Kryss i Mårveien er ikke egnet til adkomst for dette feltet. Disse vurderingene er gitt på bakgrunn av planinitiativ som forelå på møtetidspunktet. Trafikksikker adkomst for myke trafikanter må inngå i planen.

### 3.5 Bebyggelse og grunnforhold

- Iht. Områdeplan Fagernesfjellet § 3.1: Boenheter kan oppføres enkeltvis, gruppert i tun eller i rekketun-struktur. Det kan oppføres anneks/uthus/ skibod og carport/garasje.
- Iht. Områdeplan Fagernesfjellet § 3.2: I detaljplan skal det fastsettes bestemmelser for grunnmurshøyder. Det tillates ikke bygg på synlige pilarer. Bygningers høyder skal fastsettes i detaljplan, og det skal søkes å oppnå en samhörighet mellom bygninger innad i felt. Høyde på bygning skal også avpasses ut fra visuell dominans i feltet og for bakenforliggende bebyggelse. Detaljplan skal fastsette endelig maksimal mønehøyde for de ulike feltene. Detaljplan skal fastsette plassering av frittstående bygninger, bygninger i rekke eller terrasserte bygninger.
- Iht. Områdeplan Fagernesfjellet § 3.2.1: Etasjeantall: Felt B3: 2 etasjer. Bygninger kan i tillegg ha innredet under- og loftsetasje. I områder med hellende terreng kan bygninger ha underetasje for å få en bedre tilpasning til terrenget, og dermed unngå store fyllinger. Der terrenget tillater det kan det bebygges med terrasserte bygninger. Velges slike løsninger for leilighetsbygg skal denne type bygg samles i egne soner, og ikke blandes inn mellom frittstående bygningskropper.
- Iht. Områdeplan Fagernesfjellet § 3.3: Utnyttingsgraden er 45 %, (dette er inkludert parkering jf forskrift).

Nærmere beskrivelse av området fremkommer i konsekvensutredning for felt B3 som er en del av område nr.16:

Området ligger mellom 100 og 200 moh, i alpinanleggets nederste del. Det utgjør tre arealbruksformål, hvor B1 er et eksisterende bolighus. I formålet BFT 1 tillates næring og service knyttet til aktiviteter innenfor planområdet, mens det i B3 kan etableres bolig. Det forutsettes at disse vil kunne oppføres som rekkehus eller i tun for å gå inn i eksisterende boligbebyggelse. Den samlede utnyttningen innebærer at det kan bebygges rundt 3 daa eller rundt seks enheter, samt næringsformål. Hellingsgraden i området er stort sett mindre enn 1:2,5.

- *Lokalisering:* Området framstår som noe rotete i dag. Slik sett er lokaliseringen god mtp. tilpassing av ny utnytting i området som kan forankre alpinanlegget bedre i eksisterende bebyggelse. Tiltaket vil stort sett være tilpasset landskapets elementer (-).
- *Dimensjon:* Utbyggingens skala og omfang vil samsvare med eksisterende bebyggelse uten at den sprenger landskapets skala. Men det kan tenkes at næringsarealene vil være vanskelig å tilpasse gitt at disse gis et større fotavtrykk inklusiv parkering. Tiltaket vil stort sett stå i et harmonisk forhold til landskapets elementer, men stedvis kan det stå i et lite harmonisk forhold til disse. Omfanget vurderes derfor som lite til middels stort negativt (-/-).
- *Utforming:* Utformingskravene vurderes stort sett å kunne følges fordi det er relativt liten hellingsgrad i området. Omfanget vurderes følgelig som lite negativt (-).

### 3.6 Lekeplasser

Krav til uteoppholdsareal og lekeplasser er iht. § 4.4 i Kommuneplanens arealdel 2017-2028, vedtatt 02.02.2017. De gunstigst beliggende deler av området må reserveres til felles uteoppholds- og lekearealer. § 2.6 Krav i byggesak: *Der det er planlagt nye boliger skal det legges fram en plan som viser hvordan sandlekeplass og nærlekeplass er tenkt løst.* Dette bør avklares i detaljplanen. Prosjektet må vurdere hvordan krav til lekeplass kan ivaretas.

Miljørettet helsevern opplyste i forkant av møtet at privat lekeplass at med Rema ikke vil være godkjent som nærlekeplass. Dette er med bakgrunn av forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr. (Det er kjent for miljørettet helsevern at denne lekeplassen ikke er opparbeidet tilfredsstillende i henhold til forskrift om sikkerhet ved lekeplass, ønskes gjort utilgjengelig for allmenn bruk og har et uavklart forhold til drift og vedlikehold. Innenfor det markerte området er det også et usikret stup.) Barnehager tillates ikke definert som lekeplass. Narvikfjellets alpinanlegg er etter vurdering heller ikke å anse som fritt tilgjengelig for allmenn lek, bruk av området vinterstid krever ressurser både økonomisk og tilgjengelige foresatte for de minste barna.

Miljørettet helsevern anbefaler at det stilles krav til opparbeidelse av nærlekeplass. Det er få tilgjengelige lekeplasser i denne delen av byen og man bør heller se på en løsning som involverer flere prosjekter sett under ett, enn gi dispensasjon fra kravet eller åpne for bruk av lite heldige løsninger for byens barn.

#### *Skolegård som nær- og/eller strøkslekeplass*

Miljørettet helsevern ønsker å peke på utfordringer knyttet til bruk av skolegård som nær- og eller strøkslekeplass som utbygger og kommunen bør være klar over. Virksomhetsleder (rektor) er ansvarlig for barns sikkerhet på skolens uteplass, også utenfor skoletiden. I skoletiden kan skoleledelsen iverksette prosedyrer som innebærer tilstedeværende voksne

ved bruk av områder som oppfattes som forhøyet risiko, og ved unntaksvis kjøring i skolegård kan barna holdes inne og det kreves følgemann for å ivareta sikkerheten.

Miljørettet helsevern ber om at det vurderes fysisk hinder for bilkjøring inn i skolegårder som defineres som nær- og/eller strøkslekeplass, som medfører at man kan forvente og ønske at er i bruk også på kveldstid uten oppsyn av voksne. Det er kjent for miljørettet helsevern at ved utleie av skolelokaler åpnes det samtidig for bilkjøring og parkering inne på området. Denne praksis kommer i sterk konflikt med barns behov for trafikksikre omgivelser og trygge leke- og samlingsplasser.

#### *Kvalitetskrav til leke- og uteoppholdsareal ved all boligbygging*

Lekeplass må være i tråd med forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr. Uteområdene i sin helhet må planlegges med hensyn til snømåking og plassering av snømasser om vinteren, lekeplass skal være tilgjengelig med lekeplassapparatenes sikkerhetsegenskaper intakte hele året. Lekeplassutstyr kan medføre alvorlige ulykker og helseskader. Etter §16 i lekeplassforskriften er den som anskaffer eller eier lekeplassutstyr ansvarlig for jevnlig ettersyn og nødvendig vedlikehold, slik at utstyrets sikkerhetsegenskaper opprettholdes. Det er ikke uvanlig at dette kravet er ukjent for borettslag, sameier osv., samt at det kan være uklart hvem som har ansvaret i etterkant av oppføring. Det anbefales derfor sterkt at kommuneplanens krav til at drift- og vedlikehold av lekeplass avklares i reguleringsbestemmelsene etterkommes og tydelig angir hvem som har ansvaret for vedlikeholdet og sikkerheten på lekeplassen.

### 3.7 Støy, støv og forurensning

[Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging](#) skal legges til grunn i planarbeidet. Det skal foreligge en støyfaglig vurdering som dokumenterer tilfredsstillende støyforhold i henhold til forskrift T 1442.

### 3.8 Landbruk

Planforslaget berører ikke landbruk.

### 3.9 Landskap og bygningers utforming

- Iht. Områdeplan Fagernesfjellet § 2.8: Bebyggelse i skrånende terreng skal følge terrenget som hovedregel.
- Iht. Områdeplan Fagernesfjellet § 3.2: Byggene skal planlegges og utformes med hensyn til stedets kvaliteter, terreng, sol – og utsiktsforhold. Innenfor delområder skal det være et enhetlig arkitektonisk uttrykk. I fasaden på bygningene skal det, i tillegg til konstruksjonsmaterialet (for eksempel betong, stål) benyttes naturmaterialer som tre og/eller naturstein. Takteking skal holdes i naturmateriale (torv, tre, skifer) eller andre byggematerialer i matt svart eller gråtoner.

### 3.10 Naturmangfold og miljø

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

### 3.11 Friluftsliv/folkehelse

Generell vurdering av området.

### 3.12 Utbyggingsavtale/rekkefølgekrav

Det er ikke meldt behov for utbyggingsavtale. Det er heller ikke oppgitt at det skal bygges noe som kommunen senere skal overta. Planforslaget må ha med rekkefølgekrav i forhold til lekeplass, adkomst, fortau/gang- og sykkelveg mm.

### 3.13 Terrenginngrep

Iht. § 2.9 *Terrengbehandling og ubebygde areal* i Områdeplan Fagernesfjellet.

### 3.14 Kulturminner og kulturmiljø

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

### 3.15 Annet

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

Krav til fagkyndighet: Kommunen vurderer at krav til fagkyndighet jf § 3 i forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven, er oppfylt gjennom planfaglig konsulent Multiconsult.

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

## 4 ROS - analyse

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

<http://www.dsbinfo.no/DSBno/2017/tema/samfunnssikkerhet-i-kommunens-arealplanlegging-metode-for-risiko-og-saarbarhetsanalyse/#/>

## 5 Konklusjon

Planforslaget er i tråd med overordnet plan, og kommunen anbefaler oppstart ut fra presentert planinitiativ i samsvar med områdeplan. Tema som må utredes vil være av de planfaglige temaene.

## 6 Krav til videre planarbeid

### 6.1 Krav til medvirkning

Narvik kommune krever ikke medvirkning i planleggingen utover 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.

Forslagsstiller varsler oppstart av planarbeidet til høringsinstanser, berørte naboer og i fremover. Forslagsstiller oversender tekst, pdf og sosi-fil av planavgrensning til kommunen, som

legger det ut på kommunens hjemmeside. Referat fra oppstartsmøtet skal vedlegges som en del av varsel om planoppstart.

## 6.2 Komplette planforslag

Planforslaget behandles når Narvik kommune anser planforslaget som komplett. Før planforslaget anses som komplett må følgende dokumenter leveres:

Planforslaget skal inneholde:

- Planbeskrivelse i word- og pdf-format.
- Innkomne merknader ved varsel om oppstart med skriftlige kommentar fra forslagsstiller skal inngå i planbeskrivelsen.
- Planbestemmelser i word- og pdf-format. Mal for bestemmelser oversendes.
- Plankart i SOSI og Pdf (A3). Plankartet skal godkjennes av kommunens GIS-ansvarlig før planen tas opp til behandling.
- Planskjema for Nordland. Mal for planskjema oversendes.
- ROS-analyse
- VA-plan, prinsipiell.
- Situasjonsplan/terrengsnitt
- 3D-modeller av planlagt tiltak
- Nødvendige utredninger
- Støy
- Luftkvalitet
- Grunnforhold

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

### Følgende føringer gjelder for prosjektet:

- Kommuneplanens arealdel. Tiltakshaver bør sette seg inn i kommuneplanens generelle bestemmelser og retningslinjer, bestemmelser og retningslinjer for det aktuelle arealbruksformålet, og eventuelle hensynssoner.
- Kommunens VA-norm.
- Statens vegvesens vegnorm.
- Kommunens gebyrregulativ.
- HRS sine retningslinjer for renovasjon.
- Statlige planretningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging.
- Statlige planretningslinjer for barn og unges interesser i planlegging.
- Retningslinjer for støy i arealplanlegging T- 1442.
- Retningslinjer for luftkvalitet i arealplanlegging T-1520.

## 7 Framdrift

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

Det er ikke lagt opp til overordnet fremdrift. Planlagt dato for varsel om oppstart: snarest. Planlagt dato for innsending av komplett planforslag: etter innspill.

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

Videre framdrift er bl.a. avhengig av hvilke innspill som kommer under offentlig ettersyn.

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

Det avtales at utbygger tar endringer i plankartet, øvrige saksdokumenter og eventuelle krav om tilleggsutredninger etter høring.

Det gjøres oppmerksom på at hverken oppstartsmøte eller møterefateratet 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.