

Forslagsstillers svar til mangelbrev/tilbakemelding fra kommunen – før 1. gangsbehandling

Dato: 19.08.2024

Dokumenter som er endret etter forrige innsending 13.05.2024:

- Planbeskrivelse
- Plankart
- Bestemmelser
- VAO-rammeplan

Kommunens tilbakemelding i brev datert 14.06.2024	Forslagsstillers og plankonsulents svar
Generelle tilbakemeldinger	
<p>1. Vi påpeker at det er viktig å se sammenhengen med planarbeidet på naboeiendommer, Bjørkvang og Dypfest selv om de tre planprosessene er i ulike stadier.</p> <p>2. Planen tar ikke stilling til eventuell overtakelse av vegger og turveger til offentlig drift- og vedlikehold, annet enn ved koding i plankart (o_). Vi presiserer at selv om et formål gis prefiks "o" i plankartet, så er det ingen automatikk i at aktuelle formål blir tatt opp som offentlig veg, lekeplass m.v.</p>	<p>1. Planforslaget er utarbeidet med hensyn til pågående planprosesser. Det vises spesielt til sammenkobling av gangveger/snarveger med Bjørkvang. Forslagsstiller/Indira har vært pådriver for å se planene i sammenheng helt fra starten men har ikke nådd fram til de øvrige utbyggere. Forslagsstiller/Indira har engasjert samme konsulent som ble brukt på Bjørkvang for å få sammenheng i de to planforslagene. Dette er formidlet til kommunen underveis.</p> <p>2. Det er forslagsstillers ønske at de arealene som er gitt offentlig eieform skal overtas av Narvik kommune. Det har blitt avholdt møter med Narvik kommune 28.06.2024 og 06.08.2024 hvor blant annet utbyggingsavtale ble diskutert. Forslagsstiller varsler oppstart av forhandling om utbyggingsavtale etter anbefaling fra Narvik kommune.</p>
Plankart	
<p>1. Kryssutforming o_KV1 x o_KV2 er uheldig (Y-kryss). Bør etterstrebtes å få til et fullverdig x- eller t-kryss i plankartet.</p>	<p>1. Kryssløsning er tegnet av veg-ingeniør og videreført i plankartet. Forslagsstiller legger til grunn at løsning er i henhold til SVV-håndbok.</p>

<ol style="list-style-type: none"> 2. o_TV3 ligger langs o_KV1 og skal reguleres som offentlig gang- og sykkelveg eller fortau med fri bredde minimum 3,0 meter. 3. o_TV4 bør reguleres som fortau der den ligger inntil o_KV1 og f_KV7 og resten som gang- og sykkelveg. 4. Byggegrenser langs KV er lagt 2 meter fra AVG. Bør økes for å sikre at garasje m.m. kommer lengre unna veg, min. 5 meter. 5. Det er ikke avsatt arealer til RA/BRE i plankartet. 6. o_TV1 er ikke i samsvar med Bjørkvang planforslag. Dette er regulert som offentlig fortau i plankartet til Bjørkvang. 7. Det ble nevnt i referat fra oppstartsmøte at «Narvik kommune ønsker at det i plankartet og bestemmelsene differensierer på hvor det er lov å bygge de forskjellige typer boliger.» Boligtyper er vist kun i illustrasjoner. Hvordan tenker dere om dette? 8. Vi viser til SOSI-kontroll som er vedlagt. 	<ol style="list-style-type: none"> 2. Endret plankart med formål offentlig gang- og sykkelveg. 3. Endret plankart med formål offentlig gang- og sykkelveg og fortau. 4. Ivaretas gjennom ny bestemmelse 3.1.1. f): <i>Garasje med innkjøring fra offentlig veg må plasseres slik at det er minimum 5,0 meter fra garasjeport til formålet Annen veggrunn.</i> Byggegrensen beholdes med 2 meter fra annen veggrunn. 5. I august 2024 ble det avholdt møte mellom forslagsstiller, plankonsulent og HRS. Det er avsatt areal til felles avfallshåndtering i plankartet, etter anbefaling fra HRS. 6. Turveg beholdes i planforslaget. Bestemmelse 3.3.1 og 3.3.2 er supplert med krav til fast dekke for å ivareta drift og vedlikehold i henhold til bruk som skoleveg. 7. Viser til Bjørkvang-planen hvor arealformålet «bolig» er brukt for alle feltene. Vi mener det er fornuftig å holde det fleksibelt med tanke på type boliger. Bestemmelsene definerer hvilke typer boliger som tillates. Det er krevende å realisere et boligprosjekt i denne størrelsen, og det er derfor ønskelig med fleksibilitet for å tilpasse seg markedet. 8. SOSI-kontroll svares ut i eget dokument.
<p>Planbestemmelser</p>	

<p>1. Saksnummer: 23/360</p> <p>2. Planbestemmelsene suppleres med prefiks for eierform slik at det samsvarer med plankartet.</p> <p>3. 2.4 c) Bestemmelsen er for åpen og legger opp til carporter helt inntil formålsgrense. Dette må endres.</p> <p>4. Bestemmelse tilføyes at “Garasje med innkjøring fra offentlig veg må plasseres minimum 5,0 meter fra formålet Annen veggrunn.”</p> <p>5. 2.4 d) Bestemmelsen er for åpen og legger opp til avfallsanlegg helt inntil formålsgrense. Dette må endres.</p> <p>6. 2.4 e) Bestemmelsen er for åpen og legger opp til at slike installasjoner kan plasseres helt inntil formålsgrense. Dette må endres.</p> <p>7. 2.5 b) Med hensyn på arealutnyttelse som vist i Illustrasjonsplan tilsier denne bestemmelsen at det potensielt kan bli 8-10 ekstra avkjørsler pr. boligområde. Hvis intensjonen er å tillate avkjørsler fra internveg (dvs. utenfor evt. offentlig veg) er det uproblematisk for Veg og park. Hvis førstnevnte er korrekt, må bestemmelsen fjernes.</p> <p>8. 2.5 c) Bestemmelse endres enten slik at avkjørsel ikke kan endres eller at det stilles konkrete begrensninger i justeringsmulighet.</p> <p>9. 2.8 a) Trafo kan ikke plasseres i KV eller AVG. Eventuell plassering utenfor byggegrenser mot veg skal avklares</p>	<p>1. OK</p> <p>2. OK</p> <p>3. Bestemmelse endres slik at bod og carport må plasseres innenfor byggegrense.</p> <p>4. Lagt til ny bestemmelse, se 3.1.1. f).</p> <p>5. Felles avfallsanlegg kan plasseres innenfor arealformål f_RA og/eller o_LEK1. Anlegg kan plasseres inntil formålsgrensen.</p> <p>6. Mener det er hensiktsmessig at tekniske installasjoner som f.eks. trafo kan plasseres utenfor byggegrensen for å sikre tilkomst til trafo fra offentlig veg.</p> <p>7. Vi ønsker å tillate avkjørsler fra KV3 (ringveien) i henhold til illustrasjonsplan. Det er forslagsstillers intensjon at KV3 skal overtas av kommunen. Endring av bestemmelse 2.5. b): <i>Maks antall avkjørsler fremgår av plankartet.</i></p> <p>8. Det er lagt inn begrensning på antall avkjørsler og maks bredde på avkjørsel. Vi ønsker å beholde plassering så fleksibelt som mulig.</p> <p>9. Bestemmelse endret slik at trafo skal plasseres innenfor arealformål for</p>
--	---

<p>med Veg og park, jf. kommentar til 2.4 e.</p> <p>10. 2.9 a) Tilsvarende bestemmelse 2.8 a. Dette må tilpasses.</p> <p>11. 3.2.2 a) og 3.2.3 a) «Arealet er avsatt til annen veggrunn og kan benyttes til teknisk infrastruktur, snøopplag o.l.» endres til «Arealet er avsatt til annen veggrunn grøntareal, og det er kun vegeier som kan benytte annen veggrunn til teknisk infrastruktur, snøopplag o.l.»</p> <p>12. 2.10 a) Tilsier at parker/friområder/turstier/lekeplasser skal eies av det offentlige. Se kommentar til overtakelse over.</p> <p>13. 3.1.1 a) Se kommentar til bestemmelse 2.5 b.</p> <p>14. 3.2.2 c) Private forstøtningsmurer langs AVG skal stå i formålsgrense der det er stigende terreng. Der det er synkende terreng kan vegholder gjennom tekniske planer vurdere plassering. d) Må vurderes i hvert enkelt tilfelle av vegholder.</p> <p>15. 3.2.3 b) og c) Se kommentar til 3.2.2.</p> <p>16. 3.3.1 a) Er avsatt 3 meter i plankartet, som er et minimum for å kunne holde gangveger åpne og tilgjengelige hele året.</p> <p>17. 5.1 Bør presiseres om dette er deponi eller snøopplag jf. forurensningslovens bestemmelser.</p> <p>18. 6. Rekkefølgebestemmelser Hvis intensjonen er at kjøreveger i</p>	<p>bolig, friområde, lek eller uteoppholdsareal.</p> <p>10. Se kommentar til punkt 9.</p> <p>11. OK</p> <p>12. Ønsker kommunal overtagelse av arealer markert med o_ i plankartet. Egen prosess for utbyggingsavtale er igangsatt.</p> <p>13. Bestemmelse 3.1.1 a) fjernes.</p> <p>14. Bestemmelse c) er endret i henhold til tilbakemelding. Bestemmelse d) fjernes: «Det tillates etablert felles postkassstativ innenfor formålet.»</p> <p>15. Se svar til punkt 14.</p> <p>16. Bestemmelse endres fra minimum bredde 2 meter til 3 meter. Plankartet endres ikke.</p> <p>17. Arealet er avsatt til midlertidig snøopplag fra planlagte offentlige veger. Bestemmelse 5.1. endret.</p>
--	---

<p>planen skal overtas av det offentlige skal det foreligge detaljplaner for veganleggene som skal godkjennes av Veg og park, før igangsettingstillatelse.</p> <p>19. Pkt. 6.1 Før rammetillatelse: Eget underpunkt må tas med hvor det fremgår at «Overordnet VAO-plan for VA-tekniske anlegg samt redegjørelse for håndtering av overvann skal vedlegges søknad om rammetillatelse. Planen skal godkjennes av Narvik Vann før det gis rammetillatelse.»</p> <p>20. 6.2 a) Ordet "planer" byttes ut med "detaljplaner"</p> <p>21. 6.3 c) Ta med at ferdigmelding for vann og avløp skal være godkjent.</p> <p>22. Ny bestemmelse under rekkefølgebestemmelser, før igangsettingstillatelse: «Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor planområdet skal høyspentlinje være lagt i bakken.»</p> <p>23. Universell utforming sikres gjennom bestemmelsene.</p> <p>24. Hvordan tenker dere på å sikre og understreke allmennheten tilgang til friluftsmål? Skal det tilføyes noe i bestemmelsene?</p>	<p>18. OK, inntas som rekkefølgebestemmelse.</p> <p>19. OK, inntas som rekkefølgebestemmelser.</p> <p>20. OK</p> <p>21. OK</p> <p>22. OK. Det foreligger allerede avtale om at høyspentlinje skal legges i bakken.</p> <p>23. Vi mener teknisk forskrift er dekkende for å ivareta universell utforming. Gangveger/turveg er tilpasset terrenget for å sikre universell utforming innenfor planområdet.</p> <p>24. Turstiene er foreslått regulert til offentlig eie, hvor kommunen overtar og drifter turstiene. Vi mener dette er tilstrekkelig for å ivareta allmenheten tilgang til friluftsområdene. Det er usikkert om universell utforming er mulig med fortauet som er regulert i Bjørkvang-planen som kobler seg på de foreslåtte turvegene. Terrenget er bratt</p>
---	--

	her og det kan være aktuelt med trapp. Dette er en del av Bjørkvang-planen.
Planbeskrivelse	
<p>1. 1.4 Utbyggingsavtaler - Det blir sagt at behovet for avtale avklares med kommunen på et senere tidspunkt. Behov for avtale bør avklares i planprosessen. Det bør også avklares hvorvidt man ser for seg kommunal overtakelse av VA-anlegg.</p> <p>2. 4.12.6 Skolevei - Barnetråkk er en alternativ løsning som ikke kan benyttes som primærløsning, mhp. drift- og vedlikehold, universell utforming m.m.</p> <p>3. 5.5.2 Bredde og stigningsforhold - Dersom det skal bli aktuelt for Veg og park å overta veganlegget må asfaltert bredde økes til 5,5 m, med 0,25 m skulder på hver side. Totalt bredde regulert vegareal 11 meter.</p> <p>4. 5.5.4 Parkering - Se kommentar til planbestemmelser om avstand til veg. Hvis det skal planlegges med parkering foran carport/garasje vil dette kreve minimum avstand fra regulert veggrunn 5 meter.</p> <p>5. 5.10.2 Overvann - Se kommentar til VAO-plan.</p>	<p>1. Kapittel oppdatert med følgende tekst: Planforslaget innebærer forslagsstillers intensjon om at Narvik kommune skal overta arealer for veg, VA og park. Forslagsstiller har hatt dialog med Narvik kommune ang. potensiell overtagelse av planlagte kommunale anlegg. Oppstart med forhandling om utbyggingsavtale er planlagt varslet høsten 2024.</p> <p>2. Tekst endret i kap. 4.12.6.</p> <p>3. Viser til merknad fra Narvik kommune datert 15.05.2022, punkt 7: <i>Veg og park stiller krav til regulert bredde for en veg eller –strekning som tenkes tatt opp som offentlig kommunal veg. Eksempelvis er kravet for offentlig kommunal boliggate uten fortau minimum 10 meter regulert vegbredde, herunder 2,5 meter annen veggrunn på hver side av vegen.</i> Vi har regulert vegbredde i henhold til denne tilbakemeldingen. Det ble avklart i møte 06.08.24 med veg og park at dette punktet kan sees bort fra.</p> <p>4. Bestemmelse lagt til slik at intensjonen om å ivareta 1 oppstillingsplass foran garasje er sikret.</p> <p>5. OK, ingen endringer nødvendig i planbeskrivelsen kap. 5.10.2. VAO-</p>

<p>6. 5.10.3 Vi viser til Miljørettet helsevern tilbakemeldingen på planinitiativet: "Det må utredes om magnetfeltnivåene i nærheten av høyspent kan bli høyere enn 0,4 μ T i snitt over året."</p> <p>7. 5.11 Renovasjon - Se kommentar til planbestemmelse 2.8 og 2.9</p> <p>8. 8. FNs bærekraftsmål - Hvordan planforslaget bidrar til å oppfylle intensjonene i bærekraftsmålene skal beskrives.</p>	<p>rammeplan oppdatert i henhold til tilbakemeldinger.</p> <p>6. Er dette nødvendig dersom høyspentlinje legges i bakken? Rekkefølgekrav legges til i planen som sikrer at høyspentlinje legges i bakken før bygninger kan tas i bruk.</p> <p>7. Kapittel oppdateres i henhold til endringene i bestemmelse. Felles avfallshåndtering tillates etablert innenfor arealformål f_RA og/eller o_LEK1.</p> <p>8. Kapittel er supplert.</p>
<p>VAO-Plan</p>	
<p>1. Generelt I rammeplanen fremgår det at tiltaket vil medføre en økning i avrenningen fra planområdet på ca. 70 l/s. Det legges opp til at økningen skal håndteres lokalt gjennom infiltrasjon og fordrøyning, uten at det er gitt konkrete løsninger for feltet. Jf. kommentar til planbestemmelse 6.2 forutsetter vi at godkjent redegjørelse for håndtering av overvann/avrenning foreligger før rammetillatelse.</p> <p>2. 3.3 Sanitært avløpsvann: Avløpssone 1: Selvfallsledninger ut av feltet er å foretrekke fremfor etablering av</p>	<p>Tilbakemelding fra LPO og Sweco:</p> <p>1. Bestemmelsene suppleres med følgende rekkefølgekrav i henhold til punkt 19 under bestemmelser: <i>Overordnet VAO-plan for VA-tekniske anlegg samt redegjørelse for håndtering av overvann skal vedlegges søknad om rammetillatelse. Planen skal godkjennes av Narvik Vann før det gis rammetillatelse.</i> Konkrete tiltak for overvannshåndtering er tenkt fastsatt på et senere stadie da tallene er omtrentlige i en planfase. Under punkt, 3.4.2 <i>Lokal overvannsdiskonering (LOD-tiltak)</i> i VAO-rammeplanen, er det listet opp noen forskjellige løsninger for håndtering av overvann lokalt. Dette er ment som beskrivende/eksempler, men ikke førende løsninger.</p> <p>2. VAO-rammeplanen er redigert noe for dette punktet. Det ansees som krevende å koordinere løsning med</p>

<p>pumpestasjon, både driftsmessig og økonomisk. Her bør det sees på muligheten for samkjøring med reguleringsplanen for Bjørkvang for å få spillvannet på selvføll til kommunalt ledningsnett.</p>	<p>Bjørkvang boligfelt da Bjørkvang-planen ikke er tilrettelagt for dette og er på et annet stadie.</p>
<p>3. Avløpssone 3: Også her bør spillvannet gå på selvføll.</p>	<p>3. VAO-rammeplanen er redigert noe for dette punktet. Sweco har vurdert 2 løsninger for spillvannshåndtering for avløpssone 3. Det ene er pumpe og ca. 60 meter med pumpeledning i samme trase som vannledning, det andre er selvføllsledning ned til kommunal ledning. Selvføllsledning vil føre til en ekstra gravetrase gjennom skog og nært vei. Traseen blir ca. 200 meter.</p>
<p>4. 3.4 Overvann. Første avsnitt, siste setning: "i størst mulig grad" må strykes. Alt overvann må håndteres lokalt. Om overvannshåndteringen utformes slik at noe av vannet ledes til arealer utenfor planområdet, må det sikres tillatelse til dette hos aktuelle grunneiere. Fremtidig eierskap og driftsansvar for åpne løsninger for overvann må defineres for å sikre at disse ivaretas i driftsfasen.</p>	<p>4. VAO-rammeplanen er oppdatert med slettet tekst. Eventuell overtakelse av ledningsnett blir en vurderingssak for utbygger. Dersom det er ønskelig at kommunen skal overta VA-nettet må dere trolig lage et avløpsanlegg uten pumpestasjoner. Bygging av et slikt VA-nett vil trolig være dyrere og mer omfattende (samarbeid med andre reguleringsplan) og etablere enn et privat VA-nett med pumpestasjoner. Fordelen med kommunal overtakelse er at utbygger/kjøper slipper å drifte VA-nettet i det daglige, og har kun ansvar for stikkledninger.</p>
<p>5. 3.5 Flomveier: Hvis intensjonen er at veganlegget KV skal overtas til offentlig drift- og vedlikehold, og vegene skal fungere som flomveg: Veg og park forutsetter at VAO/overvannsplan detaljerer løsninger for hvordan grøfter og øvrig overvannsanlegg i tilknytning til vegene dimensjoneres for en flomsituasjon med returperiode min. 50 år.</p>	<p>5. Bestemmelsene suppleres med krav til videre detaljering av VAO-løsning mot rammetillatelse, jf. tilbakemelding punkt 19 til bestemmelsene. I tillegg suppleres bestemmelse 6.1. c) med følgende: <i>Overvannsanlegg i tilknytning til vegene dimensjoneres for en flomsituasjon med returperiode min. 50 år.</i></p>

	<p>Svar fra Sweco: Detaljering er normalt i senere fase etter regulering. I reguleringen er det grove beregninger da det etter regulering kan skje justeringer i forhold til det som er planlagt. Prosjekteringen vil hensynta detaljer rundt veggrøfter. Sweco har i beregningene for reguleringsplanen tatt utgangspunkt i 20 års gjentakelsesintervall. Om ønskelig kan vi utføre beregninger for flomsituasjon også med 50 års gjentakelsesintervall.</p>
--	---