



MØTEREFERAT

Referat fra: Oppstartsmøte for detaljregulering Alpinveien
Møtedato: 09.01.2018
Tid: 09.30-10.30
Møteleder: Svetlana Lorentzen
Møtested: Møterom Rådhuset 2.etg. 206
Arkivsak: 16/1972
Referent: Svetlana Lorentzen
Ref.dato: 09.01.2018
Arkivkode: K2-L12

Deltakere: Thomas Nystad – tiltakshaver, Alpinveien Bolig AS
Trude Johnsen - planfaglig konsulent, Multiconsult AS
Sigbjørn Normann - Veg og park
Anne Elisabeth Evensen – Areal- og samfunnsutvikling
Kurt Mathisen – Areal- og samfunnsutvikling
Svetlana Lorentzen – Areal- og samfunnsutvikling

Fravær:

Meldt forfall: Leif Framnes - Narvik Vann KF, Geir Ketil Hansen – Barnas talsperson, Tommy Eide – Byggforvaltning

Referat fra oppstartsmøte – Detaljregulering Alpinveien

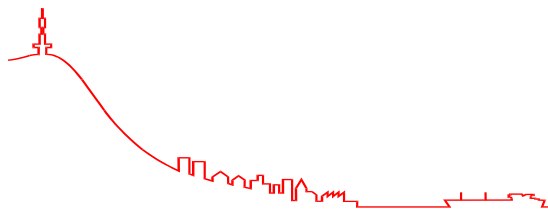
1. Orientering v/ forslagsstiller - formål med planarbeidet

På vegne av Alpinveien Bolig AS er det ønskelig om å anmode om oppstartsmøte i forbindelse med regulering av Alpinveien 1, 3, 5 og 10 på del av gnr/bnr 40/974.

Formålet med reguleringen er å legge til rette etablering av «Skistua bosenter». Dette skal være et privat boligtilbud med boliger for utleie og salg. Boligene er tilrettelagt for privat tjenesteyting og utleide boliger er inkludert privat tjenesteyting. Prosjektet legger til rette for vaktrom, areal for aktiviteter og dagligstue. Bygningsmassen vil ha varierte boligrom, boliger, boligfellesskap; samlet anslått 40-50 boligenheter. Det er ikke avklart endelig hvilke tjenestetilbud som kan være aktuelle. Det foreligger ingen skisser eller illustrasjoner på nåværende tidspunkt.

Eiendommen er i kommuneplanens arealdel avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting. Planlagt regulering vil skje innenfor avsatt formål, privat tjenesteyting « Skistua Bosenter».

Reguleringen er avgrenset til hvit, stiplet linje. Foreslått reguleringsgrense følger delvis eiendomsgrense, midt i veg (Skistuaveien), samt internvegen på eiendommen er medtatt i sin helhet.





2. Planstatus, vedtekter og retningslinjer

Kommuneplanens arealdel:

Området som tenkes regulert er i kommuneplanenes arealdel 2017-2028, avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting.

Området er regulert til boligformål i hht reguleringsplan Øvre basseng Skistua, vedtatt 25.06.1986.

Arealformål i kommuneplanens arealdel (offentlig eller privat tjenesteyting), vedtatt 02.02.2017 overstyrer boligformål i gammel reguleringsplan, vedtatt 25.06.1986.

Offentlig og privat tjenesteyting:

Alle skoler, barnehager og offentlige institusjoner hører under dette området.

Eventuelle boliger som går under nevnte formål er omsorgsboliger eller andre boliger hvor det ytes service. Vanlige private boliger for utleie og salg vil ikke komme under dette formålet.

Det vurderes høy utnyttingsgrad av disse formålene, så fremst omgivelsene legger til rette for det, og krav til uteoppholdsareal tillater det.

Utnyttingsgrad og byggehøyde fastsettes i detaljreguleringsplanen. Byggehøyde skal tilpasses stedets omgivelser. Øvrige krav/ planbestemmelser i KPLA må følges.

Planområdet grenser til reguleringsplan Ny veg til Hin og nedre del av Skistua, envegskjøring i Lodve Langes gt, vedtatt 14.12.1995 og del av Øvre basseng, Skistua, vedtatt 11.11.1993.

Planavgrensning: Reguleringsgrenser må utvides noe i nord til å omfatte gammel barnehagebygget.

Aktuelle rikspolitiske bestemmelser og retningslinjer:

[Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging](#)

[Rundskriv T-2/08 Rikspolitiske retningslinjer \(RPR\) for barn og planlegging](#)

[Retningslinje T-1442/2016 behandling av støy i arealplanlegging](#)

[Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520/2012](#)

Kommunale vedtekter og retningslinjer som gjelder for planområdet:

[Kommunedelplan for Klima, energi og miljø 2015 – 2026](#)

Temaplan trafikksikkerhet for perioden 2014 - 2017

3. Krav til varsel om oppstart av planarbeid

Det anbefales at NFKs [planskjema](#) benyttes.

Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet. Varslet skal inneholde:

1. Oversiktskart som viser planområdets beliggenhet.
2. Kart med avmerket planavgrensning.

3. Brev til grunneiere, offentlige etater og andre berørte interesser, som orienterer om planforslaget, dagens og fremtidig planstatus og formål.
4. Forslagsstiller er kjent med maler for kunngjøring og varslingsbrev samt varslingsliste/adresseliste.

4. Antatt viktige planfaglige tema for planarbeidet – foreløpig vurdering

Det anbefales at NFKs [planskjema](#) benyttes, det samme gjelder nasjonal mal for reguleringsbestemmelser.

Landskap	Landskapsanalyse, hvor nye bygg illustreres og vurderes jf. eksisterende bebyggelse.
Estetikk og byggeskikk	Byggehøyde skal tilpasses stedets omgivelser.
Universell utforming	Krav om UU.
Miljøfaglige forhold	Grunnforhold, støy, luftkvalitet
Sosiale og helsemessige forhold	Folkehelse
Teknisk infrastruktur	Detaljer i forhold til vann, avløp, overvann og brannvannsbehov må ivaretas og avklares med Narvik Vann KF. Overvann må ivaretas og løsning inkl. lokal fordrøyning og skal fremgå av planforslaget. Narvik Vann KF deltok ikke på møtet men kunne informere om at det er 2 punkt for vanninntak (Fra Skistuveien og gang- og sykkelvegen), ingen kommunale ledninger på eiendommen. Ledningskart er utlevert på møtet. Veg og park forutsetter at dagens avkjørsel benyttes og gang- og sykkelvegforbindelse bevares i størst mulig grad. Byggforvaltning kunne informere i forkant av oppstartsmøte om at det gammelt barnehagebygget ønskes tas i den aktuelle reguleringsplan. Renovasjonsløsning må fremgå av plan og ivaretas i henhold til kommunale forskrifter. Arealbehov for evt. nettstasjon for strøm må avklares i plan. Parkeringsbehov må dekkes på egen eiendom. Prinsipper om parkering i Resten av kommunen skal ligge til grunn. Det anbefales å ha dialog med kommunen ang. parkeringsbehov. ROS-analyse. Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap.
Risiko og sårbarhet	Naturmangfoldloven.
Natur og ressursgrunnlag	Må ivaretas jf. lover og rikspolitiske retningslinjer.
Barns og unges interesser	Uteoppholdsareal, trafikk sikkerhet. Nærmiljøanlegg, tursti, med fl.
Nærmiljø og friluftsliv	Barnetråkkrapport er utarbeidet til KPLA. Forhold til tilgrensende turdrag.
Verneinteresser	Nei

5. Krav til planforslaget – innhold og materiale

Forslagsstiller er gjort kjent med krav til utforming av planmaterieell:

Plankart	Ja. Konstruksjonsdata iht. gjeldende SOSI-format. Et plankart til hvert vertikalnivå. Nærmere avklaring ved geodataansvarlig Kurt Mathisen.
Reguleringsbestemmelser	Ja
Planbeskrivelse	Ja
Kopi av kunngjøringsannonse og dato for en avis	Ja
Kopi av varslingsbrev	Ja
Kopi av varslingslisten	Ja
Kopi av innkomne uttalelser ved oppstart	Ja

Forslagsstillers foreløpige vurdering av uttalelsene
Utfylt sjekkliste for planfaglige tema
Illustrasjonsmateriale

Ja
Ja
Ja. Særlig landskapspåvirkning. Det må sendes inn 3D-model av bygningsvolum i IFC-format.
Planforslaget vil ikke utløse krav om KU i henhold til gjeldende forskrift § 6, § 7, § 8 eller § 10. Se konsulents vurdering.
Kommunen er enig i vurderingen.

Konsekvensutredning (KU):

6. Kart og gjennomføring

Grunnkart
Det anbefales oppmåling av planområdets yttergrenser.
Krav om godkjente tekniske planer (VVA)
Krav om godkjent utomhusplan
Tiltaket forutsetter utbygging/
utbedring av kommunaltekniske anlegg
Aktuelle rekkefølgekrav

Kommunen kan levere digitalt grunnkart.
Ja, ved usikre grenser.
Ja
Ja
Krav til kapasitet må ivaretas av utbygger
Eventuelle krav fra Veg og park og Narvik Vann KF.
Tiltakshaver har ikke vurdert at det er behov for utbyggingsavtale.
Int. gjeldende gebyrregulativ

Utbyggingsavtale

Kommunens gebyrregulativ

8. Kommunens foreløpige vurderinger og føringer

Planforslaget samsvarer ikke med overordnet planverk uten at tjenestetilbudet defineres nærmere i tråd med KPLA. Ut fra en samlet vurdering kan ikke kommunens administrasjon anbefale oppstart av planarbeidet slik det er planlagt.

Det må presiseres hvilke privat tjenestetilbud tenkes før det kan varsles planoppstart. Det vil også være viktig å sikre gjennomføring av tjenestetilbud til boliger e.l. i en videre planprosess frem til en vedtatt plan. Det anbefales å ha dialog med kommunen i forhold til dette. Planavgrensninger må utvides noe i nord til å omfatte barnehagebygget. Det gjøres også oppmerksom på at administrasjonen har hjemmel til å avvise reguleringsplanforslag som ikke er i tråd med vedtatt overordnet plan. Før eventuelt planoppstart meldes vil Plan ID tildelt.

9. Framdrift

Det er informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven. Tiltakshaver vil i samråd med konsulent vurdere å endre forslaget i tråd med KPLA og gi tilbakemelding til kommunen.

Tiltakshaver er orientert om at uenighetspunkter mellom kommunen og forslagsstiller kan bli forelagt og vurdert av kommunestyret eller et politisk utvalg som har fått delegert kompetansen, jf Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven. Tiltakshaver vil i samråd med konsulent vurdere å benytte seg av denne muligheten og gi tilbakemelding til kommunen. Dette gjelder også for å få vurdert boligbebyggelse på eiendommen.

Det er informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven. Denne tilbakemeldingen fra kommunen bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunkt oppstartsmøtet ble avholdt. Planfaglige tema og prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger gitt i planinitiativet og etter interne kommunale avklaringer. Verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen.

Med vennlig hilsen
Areal- og samfunnsutvikling

Anne Elisabeth H. Evensen
Fagleder Plan- og byggesak

Svetlana Lorentzen
Arealplanlegger

Dokumentet er godkjent elektronisk i Narvik kommune og har derfor ingen signatur