

## Referat fra oppstartsmøte - Detaljregulering for Håreks Gate 57 - 63 PlanID 2024001

Oppstartsmøte	
Prosjektnavn (foreløpig): <b>Detaljregulering Håreks Gate 57 - 63</b>	Formål: Etablering av boliger i blokk
Gårds- og bruksnummer: 40/169, 40/168, 40/167, 40/166	Planidentitet: 2024001
Arkivsak: 23/5551	Møtested og dato: 05.02 2024
Referent: Tonje Marit Brekken Mark Ian Hovden	Ref.dato: 5.02.2024
Deltakere: <u>Tiltakshaver:</u> Narvik Eiendom AS - Thomas Nystad  <u>Planfaglig konsulent:</u> - Sweco - Trude Johnsen  <u>Narvik kommune - plan:</u> Tonje Marit Brekken og Mark Ian Hovden	Fravær:

### 1. Informasjon fra forslagsstiller

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av ca 40 sentrumsnære boliger av varierende størrelse på gnr./bnr. 40/167 og 40/166 i Narvik kommune. Foreslått planområde er i dag bebygget med fire leilighetsbygg. Det legges opp til parkering i to underetasjer med atkomst fra hhv. bakgården til Dronningens gate 56-58 og fra Kinobakken. Planområdet grenser til Kinobakken i øst og Håreks gate i sør.

Etter oppstartsmøtet er planinitiativ revidert for å imøtekomme hensynssone for felles planlegging og eiendommene 40/169, 40/168, 40/167, 40/166 skal reguleres.

Ny bebyggelse er tenkt etablert som leilighetsbygg vurderes innenfor kravet til 4 etasjer og 2 tilbaketrukne. Det ble i opprinnelig planinitiativ foreslått 4 etasjer og en inntrukket 5 etasje. Det er planlagt takterrasse med adkomst via heis. Det legges opp til en utnyttelsesgrad på 100 %. Det ønskes også tilrettelagt for parkering for eksisterende næringsbebyggelse i Dronningens gate 56-58 i og med at de i dagens situasjon har etablert carport løsning under planområdet.



## 2. Informasjon fra kommunen - Føringer for tiltaket

### 2.1. Planområdets status

I kommuneplanens arealdel Narvik 2017 - 2028 er området regulert til boligbebyggelse. Hensynssone H810 - 1 Oscarsborg.

*“For fortettingsområdene i Narvik sentrum **skal det for hvert kvartalsområde utarbeides reguleringsplan.** Omregulering og nybygging skal gi flere boliger og en mer effektiv arealutnytting enn ved eksisterende situasjon. For regulering av områder med offentlig privat tjenesteyting skal fortetting og effektiv arealutnyttelse legges til grunn. **Ved regulering skal det foreligge en landskapsanalyse som gjør rede for konsekvenser for landskapsbilde og byggehøyder.** I hovedsak kan bebyggelsen oppføres i inntil 4 etasjer, pluss evt. underetasjer, vurdert ut fra konsekvenser for nære omgivelser og landskapsbilde. Nærmere bestemmelser gis ved regulering. Der forholdene tilsier dette kan det ved regulering vurderes 1 eller 2 tilbaketrunkne etasjer i tillegg til angitt høyde. SEFRAK-registrerte og andre bygninger og anlegg med mulig kulturhistorisk interesse skal vurderes særskilt ved regulering.” **“Ved regulering kan det legges til rette for trinnvis utbygging,** ved at deler av eksisterende bebyggelse opprettholdes inntil videre, **men reguleringsplanen skal belyse hvordan hele området på sikt kan fortettes.** Områdene skal gis høy utnytting. Grad av utnytting vurderes nærmere ved regulering. Markparkering tillates ikke. Parkeringsbestemmelsene skal følges.”*

Hensynssone med krav til felles planlegging (H810). Kvartalet må reguleres i henhold til hensynssone for felles planlegging. Det er et krav om at hele kvartalet reguleres for en mer helhetlig kvartalsutvikling. I oppstartsmøtet ble planadministrasjonen og tiltakshaver enig i at planområdet skal omfatte gnr. bnr. 40/196, 40/168, 40/167 og 40/166, og arealer for å sikre trygg adkomst. Grensen snappes så til Dronningens Gate 56-60 PlanID 2016002, vedtatt 20.12.2018.

Detaljregulering for Dronningens gate 56-60 er en nylig vedtatt plan. Det ble enighet om at det skal vurderes felles løsninger for hele kvartalet på punkter som vil angå hele kvartalet, gnr. bnr. 40/163, 40/164, 40/165, 40/168, 40/169. Vær obs på at H570 Bevaring kulturmiljø ligger på hele eller deler av Dronningens Gate 56-60 og må hensyntas i vurderingene. Forhold for adkomst, parkering, påvirkning på landskap, avfallsløsning, samlet belastning på området rundt og andre forhold som påvirker hele kvartalet inkludert Dronningens gate 56-60.

Dette for å rimelig imøtekomme krav til felles planlegging, uten å “bare videreføre” eksisterende regulering (PlanID 2016002). Å regulere inn en videreføring av Dronningens gate 56-60 vurderes som lite hensiktsmessig, ettersom den er vedtatt i 2018 og ferdigstilt i ettertid. Den gamle kommunedelplan for Narvikhalvøya, vedtatt 13.10.2011 tillater 4 etasjer







*utbygging. Overvannet må fordrøyes før det slippes på kommunalt overvannsnett. Tilkobling til kommunalt overvannsnett er mulig ved krysset Dronningens gate/Kinobakken.*

*Ofoten Brann viser til sin veileder og sier at det ikke skal være utfordringer med brannvannsforsyning så sentrumsnært, men tilrettelegging for innsats må hensyntas. Veiledningen inneholder vekt og mål for utstyr og materiell som benyttes under innsats. Det må være fremkommelighet fra flere sider av et byggverk.*

Vedlagte brannvannskart viser plassering av brannvannskummer i området. Kapasiteten i området er på minst 50 l/s til brannvannsutttak, dette forutsetter at uttaket skjer fordelt på flere kummer.

### 2.3. Veg og adkomst, trafiksikkerhet, parkering

Planinitiativet imøtekommer kommuneplanens krav til parkeringsplasser for bil for sone A. Minimumskrav til parkering vil måtte vurderes på bakgrunn av planområdets utvikling, men også sett i sammenheng med Dronningens gate 56-60. Dette med tanke på en trinnvis utvikling.

Atkomst til planområdet er foreslått via Håreksgate til fots og i bakgården på kvartalet Håreks gate 57 -63 står på, den skal deles med Dronningens gate 56-60. Tenkt adkomst for krav til parkeringsplass skal være dimensjonerende for vurderingen.

Det må lages en fornuftig løsning for å lage attraktive sykkelparkeringer for korttid og langtid oppbevaring, som er tilgjengelig og attraktiv for bruk. Dette må vurderes gjennom prosessen. Det anbefales å vurdere muligheten for parkeringsplasser for elbillading og delebil-løsninger i tråd med statlige retningslinjer. Det skal utarbeides tekniske planer for de offentlig kommunale vegene inkl. sideanlegg som er innenfor planområdet eller som er direkte berørt av planendringen.

Virksomhet / formål	Enhet	Bil		Sone A
		min	max	Sykkel
Boenhet under 50 kvm <sup>2</sup>	Pr boenhet	0,4	-	1
Boenhet over 50 kvm	Pr boenhet	0,8	-	2

Miljørettet helsevern innspill til planinitiativet for trafiksikkerhet..





*Trafikksikkerhet: Planområdet vil være tett opp mot en mye brukt snarvei fra Breidablikk ned mot Kinobakken. Et økende antall boenheter samt skissert parkeringsløsning vil øke trafikken i området. Her bør det tilrettelegges for en trafiksikker løsning for de myke trafikantene i området, samt at disse bør hensyntas på en god måte i anleggsfasen. Det bør søkes varige løsninger som vil øke trafikksikkerheten i tilknytning til snarveien.*

Veg og park har ansvaret for forvaltning, drift og vedlikehold av offentlig kommunale veger og parker i Narvik kommune. De vegtekniske vurderingene blir gjort på bakgrunn av normaler gitt i medhold av vegloven. Vi har følgende innspill til planinitiativet:

### 1. GENERELT

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

1.2 Tekniske planer skal være godkjent av Veg og park før det kan gis rammetillatelse

1.3 Tekniske planer skal være gjennomført før det kan gis brukstillatelse.

*Veg og park forutsetter at atkomstløsning, herunder trafikkmengde og utforming, tas opp og belyses i den videre planprosessen.*

### 3. PARKERING OG ATKOMST

*Planinitiativet legger opp til ca. 30-35 parkeringsplasser i felles parkeringsetasje, med atkomst via f\_SKV2 i tilstøtende plan for Dronningens gate 56-60 (planid 2016002). Planen for Dronningens gate 56-60 legger opp til at antall parkeringsplasser skal avklares i byggesaken, men konseptet legger opp til ca. 36 parkeringsplasser. Dette gir totalt mellom 66-71 parkeringsplasser som skal ha atkomst via f\_SKV2.*

*Et konservativt anslag av total turproduksjon i avkjørselen basert på Statens vegvesen Hb. V713 punkt C. 2.2 og antall boenheter i de to planene tilsier en belastning på 140 kjøretøy/døgn, hvorav 50 kjøretøy fra Dr. gt. 56-60 og 90 kjøretøy fra Håreks gate 61-63. Dette er ikke medregnet evt. trafikk fra næringsformål.*

Veg og adkomst, trafiksikkerhet og parkering må vurderes godt i plandokumentene. Det skal også gjøres en worst case vurdering av 3 turer pr. boenhet i døgnet. Løsninger for hele kvartalet må sees i sammenheng for trafiksikre og praktiske fungerende løsninger.

Den totale belastningen/påvirkningen for kvartalet må tas inn i vurderingene. Veg, adkomst, trafiksikkerhet, parkering må vurderes med kvartalet som helhet jf. H810 Krav om felles planlegging, inkludert Dronningens Gate 56-60 etter enighet i møtet.

#### 2.4. Bebyggelse og landskap

Ny boligbebyggelse er tenkt etablert som leilighetsbygg inntil 4 fulle etasjer, og 2 innrykkede etasjer. Det legges tilrette for 100% utnyttelsesgrad som vil gi ca 40 boenheter. Parkering er tenkt i parkeringskjeller på 2 underetasjer. Gesimshøyde skal settes tidlig i prosessen. Det skal vurderes hvordan tiltakets virkning og tilpasning vil påvirke omgivelsene og området rundt. Eventuelle tilpasninger til landskapet må beskrives. Planadministrasjonen er tilfreds med at det skal beskrives godt i planforslaget.

Byggets utforming skal tilpasses helhetlig uttrykk i kvartalet på en måte at videre utvikling av kvartalet vil kunne stå i stil med landskapet rundt. Maks gesimshøyder for kvartalet, mot Diagonalgata må settes på bakgrunn av vurderinger for helhetlig uttrykk av kvartalet. For fremtidig utvikling av kvartalet, skal det vurderes gesimshøyde og påvirkninger på omkringliggende landskap. Bebyggelse og landskap må belyses godt i plandokumentene.

*Kommuneplanlegger i Narvik kommune viser til høringsforslag: ny boligplan 2024-2027, hvor kommunen viser til behov for flere boligtyper av ulik art sett i forhold til alder, lokalisering og pris. Spesielt er det behov for utleieboliger: to- til tre roms leiligheter for førstegangsetablerer og eldre. Her kan det søkes kommunen om tilvisningsavtaler.- Viktig å være klar over ivaretagelse av det boligsosiale aspekt.*

## 2.5. Uteoppholdsareal, lekeplasser og parkering

### 2.5.1. Lekeplasser

Planadministrasjonen presiserer at det ikke er tillatt med lek ved på takterrassen. Lek ved inngang må løses ved andre muligheter. Lekeplass må være på bakkeplan eller på lokk over parkeringskjeller. Lekeplass ved inngang må være skjermet fra trafikk i gaten. Solforhold på lekeplass må beskrives i plandokumentene. Det vises innspill fra miljørettet helsevern rådgiver. Løsning av lekeplass ved inngang, nærolekeplass og strøkslekeplass må redegjøres godt i plandokumentene.

Det er svært mange lekeplasser som henviser til diagonalen som lekeplass. Lekeplassen må oppgraderes for å tilfredsstille krav til funksjon. Planadministrasjonen ber tiltakshaver gå i dialog med andre tiltakshavere i området, med pågående og nylig oppstartede planer for samarbeid til oppgradering, for at den skal kunne innfri krav til strøkslekeplass. Planadministrasjonen anbefaler at det utarbeides utbyggingsavtale for lekeplass. Det er nylig satt i gang en reguleringsprosess som vi anbefaler å ta kontakt med for å imøtekomme kravet til lekeplass. Plan for lekeplass skal være utarbeidet før det gis rammetillatelse, og sikres med bestemmelser.

Tiltakshaverne er positive til utbyggingsavtale med Veg og Park for oppgradering av lekeplass i Diagonalen. Tiltakshaver er informert om andre planer i området som bruker Diagonalen som lekeplass. De mener det er utfordrende at tiltakshaverne skal koordinere seg i mellom og de etterspør at kommunen kan koordinere planer hvor det er relevant at. I

møtet ble det enighet om at kommunen skulle koordinere med andre planer i området og Veg og Park. Utbyggingsavtale/plan for lekeplass skal være utarbeidet ved søknad om rammetillatelse.

Det er planadministrasjonens krav som skal følges, men de bygger på innspillene nedenfor. Det bes om forhold i innspillene vurderes i plandokumentene.

#### Miljørettet helsevern innspill til Lekeplass

*En løsning som skissert med lekeområde på takterrasse er ikke tilfredsstillende. Lekeplassen vil kunne være mer vindutsatt og underlaget vil ikke medføre tilstrekkelig motoriske utfordringer uten spesiell tilrettelegging. Ut fra et føre- varperspektiv anbefales ikke bruk av gummidekke på en slik lekeplass, da forskning viser at dette kan være ugunstig for miljøet og barnas helse. Planlagt fellesareal bør tilrettelegges for ulike brukergrupper, herunder barn, voksne og eldre.*

#### Veg og park innspill til lekeplass

*Det er svært mange utbyggingsprosjekter de siste årene som har vist til Diagonalen lekeplass (8514-LN12). Særlig fordi grøntområdet har en sentral plassering på Oscarsborg. Imidlertid har mangel på midler til vedlikehold og utvikling medført at plassen er svært enkelt utstyrt, og den fremstår ikke som veldig attraktiv i dag. Den er ikke nevnt i planinitiativet, men dersom den skal fylle funksjonen som strøkslekeplass for ytterligere flere boenheter i området, så må den oppgraderes. Veg og park hevder at det må stilles krav til anleggsbidrag, eller at dette og fremtidige utbyggingsprosjekter må bidra på konkrete og kvantifiserbare måter til utvikling av lekeplasser, eventuelt til etablering av nye lekeplasser. Det skal knyttes rekkefølgebestemmelser til dette.*

#### 2.5.2. Uteoppholdsareal

Krav til uteoppholdsareal er 720m<sup>2</sup>, og forslag til løsning er ikke beskrevet i planinitiativet. Planadministrasjonen anbefaler at det bør sees på oppholds- og aktivitetstilbud som urbant landbruk/planting, steder for opphold og rekreasjon og privat uteoppholdsareal for beboere. Balkong med overbygning regnes ikke som uteoppholdsareal. Kommuneplanens arealdelskrav til MUA for sone A skal ivaretas, det legges opp til blokkbebyggelse.





Krav til m <sup>2</sup> MUA pr boenhet	Sone A	Sone B	Resten av kommunen
Frittliggende småhusbebyggelse (en- og tomannsboliger) - tillegg pr hybel og leilighet inntil 60 m <sup>2</sup> BRA	50 15	100 20	150 30
Konsentrert småhusbebyggelse (tre- og firemannsboliger, kjede-/rekkehus mv.)	25	75	100
Blokkbebyggelse (horisontalt og vertikalt delt med flere enn 4 boenheter)	20	30	50
Hybel i hybelbygg	10	15	25

## 2.6. Universell utforming

Planadministrasjonen forventer at universell utforming ivaretas gjennom prosessen. Det skal være universell utformet adkomst til bygg tilpasset omgivelsene rundt.

## 2.7. Grunneier

Grunneier på 40/167 og 40/166, og tiltakshaver er Narvik Eiendom AS. Planområdet vil måtte medføre regulering av kvartalets eiendommer (eiendommer mot Diagonalgata). Planadministrasjonen forutsetter god dialog med grunneierne på 40/168 og 40/169.

## 2.8. Grøntstruktur

Planinitiativet sier ikke noe om grønntstruktur i planen. Planen må beskrive tilgjengeligheten til snarveier og grønne forbindelser. [Snarveikart her](#). Bla nedover lagene til snarveier og huk av.

## 2.9. Støy, støv og forurensning

Det skal utarbeides støyrapport, som dokumenterer støy på fasade og uteoppholdsareal. Det skal stilles rekkefølgekrav til dette.

Planadministrasjonen forventer at støy vurderes i plandokumentene og at det er godt innenfor grenseverdiene.

*Miljørettet helsevern rådgiver forutsetter gode tiltak for å forebygge støy i anleggsperioden for omkringliggende naboer.*

Støvforurensning er ikke omtalt i planinitiativ. Planadministrasjonen mener at det ikke er et problemområde for støv, men det bør gjennomføres støyvurdering av hensyn til fremtidige brukere av området. Forholdet beskrives i plandokumentene.

Retningslinjer for behandling av støy (T - 1442) og luftkvalitet (T - 1520), skal legges til grunn ved utarbeidelse av planforslaget. Forurensningsforskriftens kap. 2 krever at tiltakshaver



kartlegger eventuell forurensning av grunnen før terrenginngrep settes i gang hvis det har vært aktiviteter som kan ha forurenset grunnen, eller hvis det er andre grunner til å anta at grunnen kan være forurenset.

## 2.10. Naturmangfold, klima og miljø

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

*Klima og miljørådgiver viser til Miljøhensyn i planlegging (rundskriv T-2/16)*

*Klima og miljørådgiver innspill til planinitiativ: Det er, som det står i planinitiativet, miljømessig generelt sett bra med fortetting av sentrumsnære områder og å bygge nytt på allerede bebygde tomter fører ikke til utslipp grunnet arealbruksendringer.*

*Imidlertid kan rivning av eksisterende bygninger og ikke minst bygging av nye innebære stor miljø- og klimabelastning. Det anbefales en ombrukskartlegging og det bør legges en ambisiøs plan for materialgjenvinning og sortering ved rivning. Det bør legges tid på klimasmarte valg av materialer i nybygget og gjenbruk hvor det er mulig. Energieffektiviteten i nybygget bør nøye vurderes og anbefales å i det minste bygges som passivhus.*

*Da planområdet er lokalisert i et boligområde bør byggeplassen være til stor del utslippsfri, dette for å minimere støy og luftforurensning, se også retningslinje T-1520 fra Miljødirektoratet og kapittel om luftforurensning fra bygg- og anleggsvirksomhet. Det bør presenteres en gjennomtenkt massehåndteringsplan for å minimere massetransporter, dette vil lette på den økte trafikkmengden som er ventet i en byggeprosess samt redusere utslippene av klimagasser fra bygget.*

*Sykkelparkering bør plasseres lett tilgjengelig og med tak for å gjøre det enkelt å bruke sykkel i hverdagen.*

*Overvann bør håndteres med i første hånd naturbaserte løsninger og det bør sørges for mest mulig beplantning på området. Skissene i planinitiativet ser ikke ut til å legge opp til veldig mye grønt men det bør sørges for noe beplantning, både av estetiske hensyn, men også miljømessige da vegetasjon blant annet tar opp vann samt hjelper til å holde temperaturer nede ved varmebølger.*

Planadministrasjonen anbefaler at innspillet fra klima og miljørådgiver følges opp i plandokumentene. Det er ønskelig at løsninger som gagnar klima- og miljø-rettede tiltak belyses i planbeskrivelsen.

#### 2.11. Friluftsliv/folkehelse

Planforslaget ligger svært tett opp mot mange sentrumsfunksjoner. Det bør av den grunn vurderes gå- og sykkel fremmende tiltak. Aktiv transport bør vurderes i tråd med Narvik kommunes mobilitetsplan. Tilgang til aktiv transport i anleggsfasen skal belyses.

#### 2.12. Utbyggingsavtale/rekkefølgekrav

Det er svært mange eiendommer og et stort område som har Diagonalparken som nær, og/eller strøkslekeplass. Diagonalparken er sliten og lite innbydende for lek og har behov for utbedring. Narvik kommune har heller ikke noe areal som er egnet for lekeplass innenfor avstandskravene og kan dermed akseptere alternative løsninger som kan fylle krav til lekeplass. Narvik kommune anbefaler utbyggingsavtale på lekeplass for å imøtekomme lekeplasskravet og for at planforslaget skal kunne innfri krav til lekeplass. Utbyggingsavtalen må varsles enten ved varsel om oppstart og eller senere i prosessen.

Det er kommunen som skal være koordinerende ledd for oppgradering av lekeplass, og Utbyggingsavtalen skal være mellom Tiltakshaver og Veg og Park. Utbyggingsavtalen på lekeplass skal være på plass ved søknad om rammetillatelse.

#### 2.13. Terrenginngrep og grunnforhold

Ved alle typer terrenginngrep og utbygging skal man vise aktsomhet i forhold til mulig skredfare. Dette gjelder både ved graving og utfylling av masser, oppsett av bygninger eller andre konstruksjoner og vedhogst. En skal være særlig varsom i bratte områder med løsmasser og i leirområder under marin grense der det kan finnes soner med skredfarlig leire. Planområdet er under marin grense og det skal gjøres grunnundersøkelser og undersøkes om grunnen er stabil. Ved utarbeidelse av geotekniske rapporter ønsker kommunen at disse lastes inn i Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG). Tiltakshaver opplyser at de skal utføre undersøkelser av områdestabilitet.

#### 2.14. Kulturminner og kulturmiljø

Planinitiativet berører ikke viktige kulturminner og kulturmiljøer. Enkelte vurderinger som vil berøre kvartalet inkludert Dronningens gate 56 og 40, skal det tas hensyn til hensynssone bevaring av kulturmiljø og andre hensynssoner for kulturmiljø. Videre minner vi om generell aktsomhetsplikt jf. kulturminneloven.

#### 2.15. Samiske interesser

Planen berører ikke samiske interesser og det er ikke krav om konsultasjon.

#### 2.16. Avfallshåndtering



Kommunen forutsetter at avfallshåndtering etableres gjennom offentlig eller annen felles løsning etter HRS sine retningslinjer for renovasjon. Det må tilstrebes en nedgravd løsning og det må være felles avfallshåndtering for kvartalet. Avfallshåndtering for anleggsplass forutsettes ivaretatt gjennom anleggsplan.

#### 2.17. Annet

Felles behandling av plan og byggesak: Ikke behov for felles behandling.

Regionalt planforum: Vurdert som ikke relevant.

Krav til fagkyndighet: Kommunen må vurdere at krav til fagkyndighet jf. § 3 i forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven, er oppfylt. På tidspunktet oppstartsmøtet fant sted er krav til fagkyndighet oppfylt med Sweco AS avd Narvik som planfaglig konsulent.

### 3. ROS - analyse

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

### 4. Konklusjon

Ut fra en samlet vurdering, anbefaler kommunens administrasjon oppstart av planarbeidet med utvidelse av planområdet til å dekke eiendommer mot Håreks gate, gnr. bnr. 40/196, 40/168, 40/167 og 40/166. Deler av planforslaget skal vurderes på bakgrunn av de samlede virkningene for hele kvartalet, inkludert nylig vedtatt plan Dronningens Gate 56-60. Videre skal det beskrives en trinnvis utvikling av planområdet. Planinitiativ/planforslaget skal vurderes på bakgrunn av de samlede virkningene for kvartalets helhetlige planlegging.

Planadministrasjonen anbefaler en kvartalsvis regulering for eiendommene gnr. bnr. 40/196, 40/168, 40/167 og 40/166. Før det varsles oppstart av planarbeid, må plangrensen og planinitiativ revideres som avtalt og det skal leveres forslag til gesimshøyder og utforming av boligblokk.

### 5. Krav til videre planarbeid

#### 5.1. Krav til medvirkning

Narvik kommune anbefaler å bruke ny veileder fra Oslo kommune "Medvirkning i innsendte reguleringsplaner" i tillegg til 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 ved eventuell oppstart av planarbeidet til høringsinstanser, berørte naboer og med avisannonse 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.

#### 5.2. Forhold til FNs bærekraftsmål

Narvik kommune legger til grunn FNs bærekraftsmål i sine planer og arbeid. I planbeskrivelsen må forslagsstiller vurdere hvordan planforslaget bidrar til å oppfylle

intensjonene i bærekraftsmålene. Det bes om at de mest relevante bærekraftsmålene trekkes frem, med en beskrivelse av hvordan planen bidrar til disse.

### 5.3. Komplett planforslag

Gebyr i hht. Narvik kommunes gebyrregulativ. Planforslaget behandles når kommunen anser planforslaget som komplett, med følgende dokumenter:

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 PDF (A3) og SOSI (i gjeldende standard). Dersom planen inneholder flere vertikalnivå må det utarbeides SOSI-filer per vertikalnivå. Plankart skal godkjennes av kommunens GIS-ansvarlig før planen tas opp til behandling.
- Planskjema for Nordland. Mal for planskjema oversendes.
- ROS-analyse
- VAO-plan, prinsipiell.
- Situasjonsplan/terrengsnitt
- 3D-modeller av planlagt tiltak med sol/skyggediagram
- Nødvendige utredninger

Alle illustrasjoner skal vise maksimal utnyttelse av hva planen åpner opp for. Kommunen ønsker 3D-modeller (i formatene .ifc eller .fbx) for å kunne visualisere tiltak i kommunens 3D-verktøy.

Følgende føringer gjelder for prosjektet

- Kommuneplanens arealdel med generelle bestemmelser og retningslinjer, bestemmelser og retningslinjer for det aktuelle arealbruksformålet, og eventuelle hensynssoner.
- Kommunens VAO-norm.
- Statens vegvesens vegnorm.
- Kommunens gebyrregulativ.
- HRS sine retningslinjer for renovasjon/ annen tilbyder for renovasjon/næringsavfall.
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T - 1442
- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T - 1520
- Veileder fra Ofoten Brann IKS.

Ved leveranse av store/mange filer kan disse leveres gjennom filopplastningstjenesten til Narvik kommune:

<https://www.narvik.kommune.no/for-leverandor-til-narvik-kommune/filopplasting-til-narvik-kommune/>

## 6. 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.

Skissert framdrift.

- Planlagt dato for varsel om oppstart: 2-3 uker etter til gjennomlesing
- Planlagt dato for innsending av komplett planforslag: tiltakshaver ønsker før sommer 2024

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

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

Det gjøres oppmerksom på at hverken oppstartsmøte eller møtereferatet 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.

Med vennlig hilsen

Tonje Marit Brekken og Mark Ian Hovden  
Arealplanlegger