



Referat fra oppstartsmøte - Detaljregulering for Framnesveien 130

Oppstartsmøte	
Prosjektnavn (foreløpig): Detaljregulering for Framnesveien 130	Formål: Bolig
Gårds- og bruksnummer: 39/1857 og 39/1823	Planidentitet: 2022004
Arkivsak: 22/283	Møtested og dato: Rådhuset, 29.04.2022
Referent: Jul Johan Riddervold	Ref.dato:
Deltakere: <u>Planfaglig konsulent:</u> Runar Kyllingstad Kvalvik - Sweco Norge As <u>Narvik kommune - plan:</u> Jul Johan Riddervold - Arealplanlegger Preben Sommer - Arealplanlegger	Fravær: <u>Tiltakshaver:</u> Thomas Nystad



1. Informasjon fra forslagsstiller

Foreslått planområdet er på eiendom 39/1857 og 39/1823 og er på nedsiden av Framnesveien, på Fagernes i Narvik, og er illustrert med blå stiplet linje i figuren under.



Formålet med planen er å legge til rette for etablering av enebolig, eventuelt tomannsbolig i inntil to etasjer. Det er tenkt at gjeldende bestemmelser for eksisterende bebyggelse videreføres med mindre endringer. Tiltakets tenkte plassering er vist i bildet nedenfor.





Plankonsulent uttrykt ønske under oppstartsmøte om å kjøre planendring etter PBL § 12-14 annet ledd.

Planmyndigheten har vurdert forespørselen etter oppstartsmøtet og er av den oppfatning at plansaken må gjennomføres som en ny reguleringsplan. Begrunnelsen for dette er:

- Planområdet som er foreslått følger ikke planområdet til den eksisterende plan. Foreslått plangrense i oppstartsmøtet vil berøre tre forskjellige eksisterende planer. Kommunen ønsker å informere at gjennom denne vurderingen har det blitt klart at plangrensen må justeres, og foreslåtte justert planområde følger med oversendelse av referat fra oppstartsmøtet.
- De eksisterende planer som foreslått planområdet berører er vedtatt etter gammelt lovverk. Endringene som ønskes vil kreve at plandokumentene er utarbeidet etter gjeldende lovverk.
- Selv om planinitiativ kun legger opp til etablering av en enebolig/tomannsbolig innenfor eksisterende boligareal i henhold til kommuneplanens arealdel, er det etter gjeldende reguleringsplan ikke tillatt å etablere nye boliger innenfor foreslått planområdet. En ny reguleringsplan vil kunne sikre at hensyn til kulturmiljø blir ivaretatt, og vil i større grad kunne sikre medvirkning med berørte beboere.

2. Informasjon fra kommunen - Føringer for tiltaket

2.1. 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](#)

[Retningslinje for støy i arealplanlegging T - 1442](#)

[Retningslinje for luftkvalitet i arealplanlegging T - 1520](#)



2.2. Planområdets status

Foreslått planområde er i kommuneplanens arealdel avsatt til boligbebyggelse. Største delen av planområdet omfatter Hensynssone H570 - Kulturminner og kulturmiljø, som har følgende bestemmelser:

13.3 Hensynssone for bevaring av kulturmiljø og kulturminner

Hensynssone H 570 – Kulturminner og kulturmiljø

Det vises til bestemmelsenes pkt. 6 (Kulturminner) samt egen Temaplan for kulturminner.

6. Kulturminner

Lov om kulturminner gjelder uavkortet i hele kommunen.

Temaplan for kulturminner gir en oversikt over aktuelle områder, bygninger, installasjoner og anlegg som kommer innenfor disse bestemmelsene. I tillegg kommer SEFRAK-registrerte bygninger innenfor planområdet. Kulturminner må ses i sammenheng med sine omgivelser, og ved nye bygninger og anlegg i kulturminnenes nærhet skal det tilstrebtes en tilpassing.

For områder omtalt i temaplan for kulturminner som er regulert til område for bevaring, gjelder vedtatte bestemmelser på daværende tidspunkt, samt bestemmelser og retningslinjer gitt i denne

planen. For kulturminner og kulturmiljøer som i temaplan for kulturminner foreslås bevart til ulike nivåer gjelder krav stilt i tabell 3 i temaplanen.

Verneverdige bygninger skal bevares og istandsettes på en slik måte at bygningenes fasader, takform, volumer, bygningsmessige detaljer og materialkvalitet opprettholdes. Kommunen kan stille krav om dokumentasjon, samt faglige begrunnelser for løsningene som velges.

I plan- og byggesaker der verneverdige kulturminner berøres skal disse sendes til regional kulturminnemyndighet for uttalelse. Dette kan også kreves før ombygging eller riving av eldre SEFRAK-registrerte bygninger godkjennes.

Retningslinje:

Mindre bygningsmessige endringer er tillatt så lenge verneverdien ikke forringes. Dette innebærer bl.a. antikvarisk forsvarlig behandling av fasade og at utforming av tilstøtende bygninger og tilbygg tilpasser seg bygningen mht byggehøyder, målestokk og formspråk.

Ved utbedring av verneverdig bebyggelse kan bygninger tilbakeføres til godt dokumenterte faser i bygningens historie. Eldre bygningsdeler bør bevares og gjenbrukes i sin opprinnelige sammenheng. Dette kan også kreves før ombygging eller riving av eldre SEFRAK-registrerte bygninger godkjennes.

Foreslått planområde inngår i gjeldende reguleringsplan N-2.83 Verneverdig bebyggelse, LKAB funk boliger, N-2.23 Boligtomter i Kv 100, Prestebolig og N-2.41 Utvidelse av Framnesveien.

2.3. Forskrift om konsekvensutredning

I forbindelse med mottatt planinitiativ er det utført en vurdering om tiltaket omfattes av forskrift for konsekvensutredning. Det er vurdert at planarbeidet ikke fanges opp av §§ 6,7 eller § 8 i forskrift for konsekvensutredning. Planmyndigheten er enig i vurderingene, og mener planarbeidet ikke utløser KU-plikt.



2.4. Vann - og avløp, overvann

Narvik kommune ønsker at tiltakshaver oppretter tidlig kontakt med Narvik vann KF for en god dialog på tidlig tidspunkt for å løse eventuelle problemer vedrørende vann, avløp og overvann. Dette for å skape en best mulig prosess for begge parter. All korrespondanse mellom Narvik vann KF og tiltakshaver m/konsulent skal sendes til saksbehandler (saksbehandler legges på kopi).

Narvik kommune har følgende kommentar til håndtering av overvann:

- Overvann skal håndteres i henhold til bestemmelsene i KPA 2017-2028 for gamle Narvik kommune (kap. 5.8):
“Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved regulering, detaljutføring og prosjektering av tiltak. Terreng- og overflateutføring, grønnstruktur, vegetasjon og overvannshåndtering skal samkjøres. Åpne løsninger skal benyttes i alle tilfeller hvor dette er mulig og hensiktsmessig. Håndtering av nedbør skal fortrinnsvis skje gjennom infiltrasjon i grunnen og via åpne vannveier. Dersom det skal benyttes overvannsgrøfter oppstrøms skal grøftesystemene være en del av planområdet. Naturlige flomveier i eller i nærhet av utbyggingsområder skal kartlegges og i størst mulig grad bevares. Bekkelukking tillates ikke, og eksisterende bekker skal bevares så nært opp til sin naturlige form som mulig. Det skal settes byggegrense mot overvannssystemer/åpne grøfter, med en avstand på minst 5 meter, avhengig av utføringen på grøft.”
- Forhold knyttet til vann, avløp og overvann må avklares og løses i detaljregulering.

Ofoten brann har uttalt seg til planinitiativet og henviser til sin veileder for tilrettelegging for ressurser ved hendelser. Denne følger vedlagt.

2.5. Veg og adkomst, trafikksikkerhet

Planområdet ligger mellom Framnesveien og Stormyrveien. Framnesveien knytter boligareal sør på Narvikhalvøya med Narvik sentrum. Det blir opplyst i planinitiativet at det er ønsket etablert avkjørsel fra Stormyrveien som er en blindvei som sikrer adgang til omkringliggende boliger.

Narvik kommune Veg og park har kommet med følgende tilbakemeldinger på planinitiativet:

Veg og park har ansvaret for forvaltning, drift og vedlikehold av offentlig kommunale veier og parker i Narvik kommune.

Vi har følgende kommentarer til planinitiativet:

- *KV5700 Stormyrveien er offentlig kommunal veg fram til snuplass ca. ved S1D1 m118. Grusveg mellom snuplass og Malmklumpen barnehage er privat veg.*
- *Forutsatt at avkjørsel legges til privat del av Stormyrveien er økt belastning i overgangen mellom privat og offentlig del av vegen søknadspliktig etter vegl. § 40 som endret bruk av avkjørsel.*



- *Framnesveien har en overordnet funksjon på Narvikhalvøya og Veg og park kommer av den grunn ikke til å gi tillatelse til tiltak som medfører en økning av antall avkjørsler fra Framnesveien.*
- *ÅDT på Framnesveien er ikke målt i nyere tid - Antas å ligge i området 1500-3000, uten at ÅDT-T/L er kjent*

Barnas talsperson i Narvik kommune har kommet med med følgende tilbakemelding til planinitiativet:

Ser det søkes at utkjørsel skal legges til Stormyrveien.

I tilfelle det skal legges avkjørsel fra Framnesveien minner jeg om at Framnesveien er skolevei og evt inn- og utkjørsel bør ha god sikt da mange barn og unge både går og sykler på fortauet umiddelbart ved tomten. Fortauet som går langs tomtegrensen er det foretrukne da det er bredere enn det på motsatt side, samt at vinterstid er det kun det fortauet som brøytes/strøes.

Det er i planinitiativet vurdert til at økningen i biltrafikk er marginal. Narvik kommune forutsetter at trafikale forhold blir beskrevet og omtalt i et planforslag.

2.6. Bebyggelse og grunnforhold

Det er opplyst i planinitiativ at det ønskes tilrettelagt boligbebyggelse i inntil 2 etasjer bestående av enebolig eller en tomannsbolig. Planadministrasjonen ønsker at bygget illustreres i planforslaget med maks byggehøyde (mønehøyde / gesimshøyde / kotehøyde). Planforslaget ligger innenfor kulturmiljø og det er derfor viktig at utforming med høyde, estetikk, materialvalg sikres gjennom planbestemmelser i et planforslag. Plassering av bygg må også sikres i plankart med byggegrense.

Plankonsulent opplyste under oppstartsmøte at det er ønskelig å en ny bolig som står i stil med området, men med noen moderne trekk. Planadministrasjonen påpeker at dette må illustreres i et planforslag og det vil bli gjennomført en vurdering om bygget i tilstrekkelig grad er tilpasset kulturmiljøet.

Planområdet ligger under marin grense, og er dermed et område med mulig forekomst av kvikkleire. Det må gjøres en vurdering av grunnforhold iht. NVEs veileder - Sikkerhet mot kvikkleireskred.



2.7. Uteoppholdsareal, lekeplasser og parkering

Krav til parkering, lekeplasser og uteoppholdsarealer må ivaretas i planforslaget.

2.7.1. Uteoppholdsareal (hvis aktuelt)

Uteoppholdsareal må opparbeides etter kommuneplanens arealdel 2017 - 2028 for Narvik kommune.

Krav til m ² MUA pr boenhet	Sone A	Sone B	Resten av kommunen
Frittliggende småhusbebyggelse (en- og tomannsboliger) - tillegg pr hybel og leilighet inntil 60 m ² 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

Planområdet ligger innenfor sonen "Resten av kommunen".

2.7.2. Parkering

Kommuneplanens arealdel stiller krav til 1,75 parkeringsplasser pr boenhet over 50 kvm.

2.8. Universell utforming

Narvik kommune presiserer at de forutsetter at universell utforming skal ligge til grunn i planer og tiltak.

2.9. Grunneier

Tiltakshaver er hjemmelshaver på eiendom gnr./bnr. 39/1823 og 39/1857. Ved utvidelse av planområdet slik foreslått vil planområdet også gå inn på kommunal veg.

2.10. Grøntstruktur

Historisk er grøntstrukturen til boliger innenfor reguleringsplan "N-2.83 Verneverdig bebyggelse, LKAB funk boliger" store opparbeidede og åpne hager. Planadministrasjonen ser på dette som en del av kulturmiljøet og forutsetter at det i planforslag vises hvordan kulturmiljøet bevares ved etablering av tiltaket.

2.11. Støy, støv og forurensning

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.



2.12. Landskap

Det er vurdert i planinitiativet at helheten i bygningsmiljøet kan til en viss grad oppleves som svekket som følge av tiltaket, dog at det er god avstand mellom bygningene og konsekvensene vurderes ikke som vesentlige på nåværende punkt. Narvik kommune forutsetter at tiltakets påvirkning på landskapet omtales og beskrives i detalj i et planforslag, og påpeker at hensyn til kulturmiljø må ivaretas.

2.13. Naturmangfold 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.

2.14. Utbyggingsavtale/rekkefølgekrav

Det er på tidspunktet av oppstartsmøtet ikke meldt behov for utbyggingsavtale.

2.15. Terrenginngrep

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 ved hogst. En skal være særlig varsom i bratte områder med løsmasser og i leirområder under marin grense der det kan finnes soner med skredfarlig leire.

Narvik kommune påpeker igjen hvor viktig det er å få illustrert og detaljert planlagt bebyggelse med hensyn til terrenget. Dette for å sikre unødvendig inngrep i terrenget som kan påvirke kulturmiljø.

2.16. Kulturminner og kulturmiljø

Foreslått planområdet ligger innenfor Hensynssone H570 - Kulturminner og kulturmiljø. Narvik kommune viser til bestemmelse 6. i kommuneplanens arealdel hvor det er gitt følgende retningslinjer:

“Mindre bygningsmessige endringer er tillatt så lenge verneverdien ikke forringes. Dette innebærer bl.a. antikvarisk forsvarlig behandling av fasade og at utforming av tilstøtende bygninger og tilbygg tilpasser seg bygningen mht byggehøyder, målestokk og formspråk. Ved utbedring av verneverdig bebyggelse kan bygninger tilbakeføres til godt dokumenterte faser i bygningens historie. Eldre bygningsdeler bør bevares og gjenbrukes i sin opprinnelige sammenheng. Dette kan også kreves før ombygging eller riving av eldre SEFRAK-registrerte bygninger godkjennes.”

Utover dette har planmyndigheten ikke oppdaget noen registrerte kulturminner eller sefrak-bygg innenfor foreslått planområde.

Minner om generell aktsomhetsplikt jfr. kulturminneloven.



2.17. Avfallshåndtering

Avfallshåndtering skal skje etter HRS sine retningslinjer for renovasjon.

2.18. Annet

Felles behandling av plan og byggesak:

For nærmere veiledning om parallell behandling, se KMDs Reguleringsplanveileder pkt 2.9. Narvik kommune kan se det som aktuelt at plan og byggesak behandles parallelt da planadministrasjonen ønsker at tiltaket blir godt skissert og illustrert i planforslaget, selv om dette medfører en risiko dersom planen ikke blir vedtatt eller endret slik at ønsket byggetiltak ikke står i stil med planen. Plankonsulent opplyste at han skulle ta kontakt med tiltakshaver for å høre om dette var av interesse.

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 oppstartsmøte fant sted er krav til fagkyndighet oppfylt med Sweco Norge AS som planfaglig konsulent.

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

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 avtalte justerte planavgrensning. Planavgrensning må oversendes og godkjennes av kommunens planadministrasjon før det kan varsles oppstart av planarbeidet.

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.

Det er vurdert at planforslaget ikke berører samiske interesser, jf krav til konsultasjon i henhold til Sameloven kapittel 4.

Forslagsstiller varsler ved eventuell oppstart av planarbeidet til høringsinstanser, berørte naboer og med avisannonse i Fremover. Narvik kommune ønsker minimum 4 ukers frist for innspill til varsel om oppstart. **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 Komplette 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 innspill 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 én SOSI-fil per vertikalnivå. Plankart 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 med sol/skyggediagram
- Nødvendige utredninger

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

Følgende føringer gjelder for prosjektet:

- Kommuneplanens arealdel med 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/ 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.



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.

Det er ikke lagt opp til overordnet fremdrift.

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

Jul Johan Riddervold
Arealplanlegger