

Referat fra oppstartsmøte - Planendring Tore Hunds gate 43-47

Oppstartsmøte	
Prosjektnavn (foreløpig): Planendring Tore Hunds gate 43-47	Formål: Boligblokk, endring
Gårds- og bruksnummer: 40/01, 40/135, 40/136, 40/137 og 40/138	Planidentitet: 2018004
Arkivsak: 24/5047	Møtested og dato: Rådhuset i Narvik, 21.01.2025
Referent: Mia Therese R. Iversen	Ref.dato: 21.01.2025
Deltakere: <u>Tiltakshaver:</u> Thomas Wang Tønsvold, Barlindhaug Eiendom Atle Hornig, Ofoten Midt-Troms Boligbebyggelag Anne Soleng, Ofoten Midt-Troms Boligbebyggelag <u>Planfaglig konsulent:</u> Ronny Dahl, Sweco Norge AS Daniel Åkervik Ulstein, Sweco Norge AS <u>Narvik kommune - plan:</u> Anne Elisabeth H. Evensen, fagleder plan Mia Therese R. Iversen, arealplanlegger	Fravær:

1. Informasjon fra forslagsstiller

Planområdet ligger sentralt i Narvik kommune, er ca. 2,52 daa og omfatter eiendommene gbnr. 40/1, 40/135, 40/136, 40/137 og 40/138. Planområdet er begrenset av reguleringsgrensen mot detaljregulering for Tore Hunds gate 34, detaljregulering Håreks gate 62 og 64 og til midt i veien, Brannbakken.

Formålet med planendringen er å legge til rette for etablering av en bygningskropp innenfor området BBB1 i gjeldende plan samt å gjøre tilpasninger og forenklinger av adkomsten til området. Med endringen ønskes det også å legge til rette for 4 etasjer og en 5. etasje på deler av området BBB1.

Ønskede endringer av planen vurderes ikke å berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder, gå ut over hoveddrammene i gjeldende plan eller påvirke gjennomføringen av planen for øvrig. Forslagsstiller vurderer derfor at planendringen kan gjennomføres etter forenklet prosess.



I planinitiativet er det beskrevet at *“planområdet er bebygget med to og tre etasjes bygninger mot Tore Hunds gate og Brannbakken. Bygningene i kvartalet er oppført på 1900-tallets første og andre kvartal, men også noe senere. Tilstøtende del av kvartalet, mot nordvest, har blokkbebyggelse på fire etasjer og underetasje, oppført de siste årene. Ellers er bebyggelsen på to og tre etasjer. På østre side av Tore Hunds gate er det nylig bygget blokk med 6 etasjer fra Tore Hunds gate (fire etasjer med to underetasjer) med gesimshøyde kote +91,0.”*

Forslagsstiller ønsker å øke høyden på bebyggelsen sin for å tilpasse høyden til tilsvarende bebyggelse på andre siden av gaten for å skape et helhetlig inntrykk av den nye bebyggelsen.

I endringen er det ønskelig å innskrenke området slik at den kun innbefatter arealer hvor plankart og bestemmelser endres. Det ønskes kun endringer for deler av BBB1, ikke endringer for formålene BBB2. BGP eller SV, heller ikke for eiendommer 40/135 og 40/138.

Forslagsstiller ønsker å *“ta gnr/bnr 40/135 og 40/138 ut av planen samt redusere offentlig vegareal så langt som mulig.”*

Forslagsstiller vurderer følgende tema som relevant for planprosessen:

<u>Planfaglig tema</u>	<u>Forslagsstillers vurdering/kommentar</u>
Barn og unges interesser	Tilpasses prosjektet.
Parkering	Det redegjøres for parkeringsløsninger og ev. avvik fra krav i kommuneplanens arealdel.
VAO	VAO-plan videreføres.
Støy	Uendret
Sol- og skyggevurdering	Det utarbeides sol-/skyggeanalyser som viser tiltakets konsekvenser som følge av tiltaket sett i forhold til gjeldende regulering.
Trafikk	Uendret
Synlighetsvurdering	Synlighetsvurdering/enkel landskapsanalyse utarbeides for å synliggjøre nær- og fjernvirkninger av tiltaket sett i forhold til gjeldende regulering.

2. Informasjon fra kommunen - Føringer for tiltaket

2.1. Aktuelle statlige føringer

[Statlige planretningslinjer for klima og energi](#)

[Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet](#)

[Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging](#)

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

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



2.2. Planområdets status

Planområdet ligger innenfor hensynssone H810-1 Oscarsborg, som innebærer fortettingsområde. Planområdet ligger i sone B med bestemmelser vedr. uteopphold, parkering mv.

2.3. Forskrift om konsekvensutredning

Planadministrasjonen er enig i planfaglig konsulent sin vurdering av KU-plikt som beskrevet i planinitiativet:

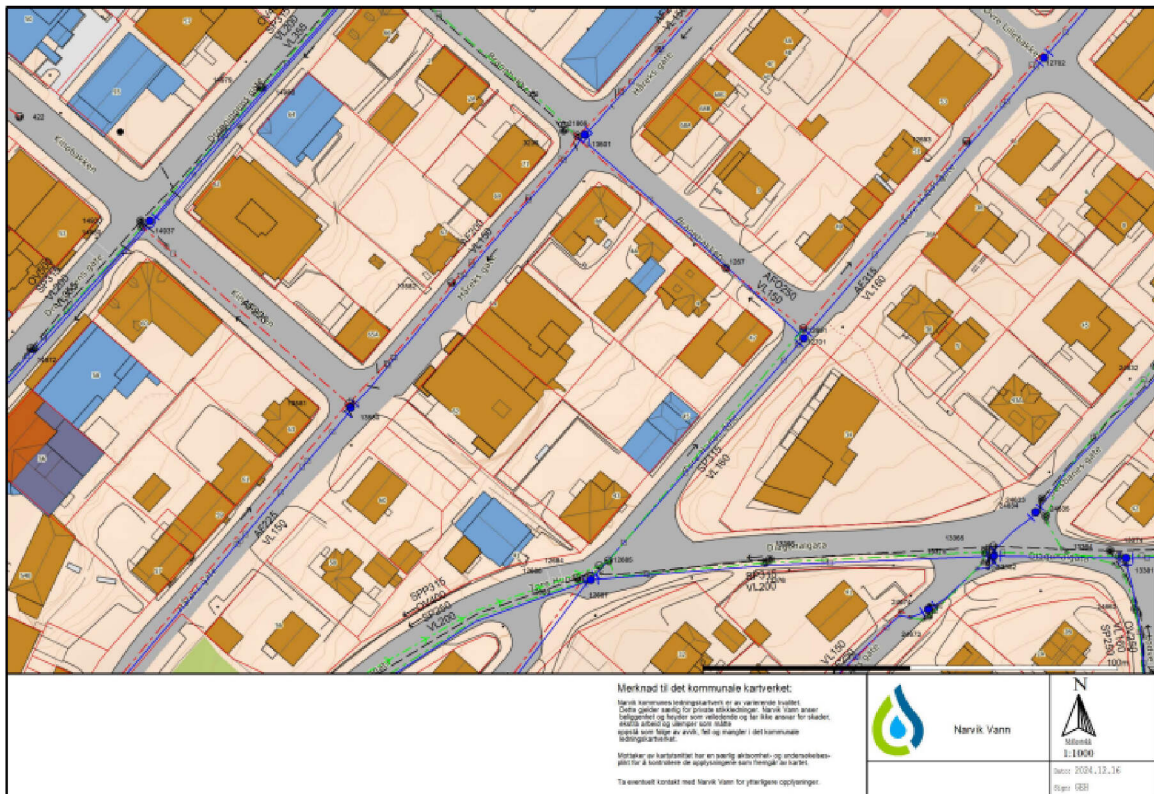
Planarbeidet fanges hverken opp av § 6 eller § 7 i forskrift om konsekvensutredninger, og utløser dermed ikke automatisk utredningsplikt. Planarbeidet fanges ikke opp av § 8, og følgelig er det ikke behov for å vurdere tiltakene iht. § 10. Dette innebærer at reguleringsarbeidet ikke utløser KU-plikt etter forskrift om konsekvensutredninger, og at reguleringsplanarbeidet gjennomføres som en ordinær prosess.

2.4. Vann- og avløp, overvann

Narvik vann har følgende innspill til planinitiativet:

Narvik Vann KF opplyser at vannledning i Tore Hunds gate kan benyttes til forbruks- og sprinkelvann. Kapasiteten til brannvann er på minst 50 l/s i området. Behov for eventuelle supplerende brannvannskummer/hydranter må avklares med Ofoten Brann og Redning IKS. Spillvannsledninger i Tore Hunds gate og Brannbakken kan tilknyttes, avhengig av høyder på ledninger fra planlagt bygg. De nærmeste to alternativene for tilknytning til overvann er i krysset Diagonalen/Tore Hunds gate og Brannbakken/Håkreks gate. Overvannshåndtering må baseres på lokale infiltrasjons-/fordrøyningsløsninger før påslipp på kommunalt ledningsnett.

Ledningskart viser VAO- ledninger i området:



I planinitiativet er arealene for takterrasse redusert, det bør vurderes å etablere grønt tak på den del av taket som ikke blir utnyttet til takterrasse for å øke kapasiteten for å håndtere overvann lokalt på tomten.

Det vises til Ofoten Brann og Redning IKS sin veileder, med blant annet krav til slokkevann og tilrettelegging for brannvesenet. Veileder legges ved.

2.5. Veg og adkomst, trafiksikkerhet

I planinitiativet kommer det frem at et av formålene med planendringen er forenklinger av adkomst. Det skal redegjøres for parkeringsløsninger og ev. avvik fra krav i kommuneplanens arealdel. Det opplyses at trafikkforhold vil forbli uendret selv om antall boenheter skal økes fra 19 til 30-40 boenheter.

2.6. Bebyggelse og grunnforhold

Gjeldende plan tillater to underetasjer til parkering og 4 etasjer over bakken til bolig, med uteoppholdsareal på tak og lokk. Tillat mønehøyde er k+91,1 der det bygges en 5 etasje, og k+87,5 på øvrig del. Endringen består i å endre volumet på bebyggelsen i tillegg til å legge til en etasje på deler av bebyggelsen, med takterrasse og heisoppbygg over øverste etasje. Det vises her til gjeldende KPA med bestemmelser og retningslinjer. Det vil også bli økning av boenheter. Maksimalt antall boenheter skal fastsettes i planen.

Det legges opp til at trafo skal plasseres i bygget eller på nærliggende uteareal uten at det er nærmere spesifisert. Dette må avklares med netteier og avklares i planprosessen. I møtet ble det klart at utbygger ønsker å plassere trafo på motsatt side av Tore Hunds gate. Dersom dette blir aktuelt må dette eventuelt avklares gjennom reguleringsendring av det aktuelle området som en del av denne planprosessen eller avklares i egen prosess parallelt med denne prosessen. Utbygger vurderte også ulike plasseringer av renovasjonsløsning for sitt prosjekt. Eventuell plassering av konstruksjoner og anlegg utenfor planområdet/egget område bør avklares så tidlig som mulig med grunneiere/aktuelle myndigheter/leverandører.

Grunnforhold skal ivaretas i henhold til gjeldende lovverk og NVEs veiledere. Ved utarbeidelse av geotekniske rapporter skal disse lastes inn i Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG).

2.7. Uteoppholdsareal, lekeplasser og parkering

2.7.1. Uteoppholdsareal

Planinitiativet opplyser om at uteoppholdsarealer vil være på dekket mot vest og på felles privat takterrasse. Det vil etableres private uteoppholdsarealer på terrasser og balkonger. Forslagsstiller viser til tidligere forslag til ny KPA og mulige krav til minste uteoppholdsareal. Planendringen legger opp til en reduksjon i uteoppholdsareal pr. boenhet og mindre enn gjeldende KPA. Barnas talsperson i Narvik kommune kan ikke se at planinitiativet er i tråd med Planbestemmelser og retningslinjer i KPA, se særlig pkt 4.4.1 "Det skal konkret vises til de arealene som skal tas med i beregningen av MUA", samt pkt. 4.4.3 og 4.4.4, jf. plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 5.

2.7.2. Lekeplasser

Det opplyses om at lek kan etableres som del av uteoppholdsareal på dekket over garasje og takterrasse. Dette er heller ikke i samsvar med gjeldende KPA og det henvises til tidligere forslag til ny KPA. I gjeldende reguleringsplan er det krav om opparbeiding av lekearealer, dette må ivaretas og avklares i planprosessen. Barnas talsperson har gitt innspill til planinitiativet (legges ved referatet) og ber om at krav til lek og uteopphold redegjøres nærmere for i planbeskrivelsen, og at det der fremkommer hvordan prosjektet skal ivareta barn og unges interesser tilknyttet dette.

2.7.3. Parkering

Gjeldende reguleringsplan følger krav i KPA, endringen som ønskes for parkering gjelder løsning og antall med fravik fra KPA, begrunnet/henvist til et tidligere forslag til ny KPA og "rådende byutviklingstrekk som legger opp til mindre parkeringsdekning i sentrumsnære områder". Planområdet ligger i sone B i gjeldende KPA der det er krav om 1,0 parkeringsplasser og 2 sykkelplasser pr. boenhet over 50 m² BRA og 0,5 parkeringsplasser og 1 sykkelplasser pr. boenhet under 50 m² BRA. I endringen planlegges det for 30-40 boenheter, parkeringskjeller med 12 parkeringsplasser, 1 HC parkering og 38 sykkelparkeringer under tak, dvs "minst 0.25 plasser til maks 1 plass per boenhet". I tillegg



er det også planlagt en HC parkering med atkomst fra Tore Hunds gate. Dette vil ikke være i samsvar med gjeldende KPA. For boligparkering er det i KPA krav om tilgang til ladefasilitet på et minimum av 20 % av parkeringsplassene. Kommunens rådgiver for klima og miljø anbefaler tilgang til ladefasiliteter på et minimum av 50 % av parkeringsplassene (dette ble foreslått i det tidligere forslaget til ny KPA). Kommunens vegmyndighet/-forvalter opplyser at omkringliggende vegnett ikke har kapasitet for flere parkerte kjøretøy. Krav til tilstrekkelig parkering skal avklares og ivaretas innenfor planområdet, dette gjelder også ladefasiliteter.

2.8. Universell utforming

Universell utforming blir ikke nevnt i planinitiativet, men kommunen forutsetter at universell utforming blir hensyntatt i alle reguleringsplaner.

2.9. Grunneier

Planadministrasjonen forventer at det holdes god dialog med de eksisterende eiendommene som blir berørt i forbindelse med planprosessen og eventuell utbygging.

2.10. Grøntstruktur

Generelt vil det anbefales å planlegge inn mer grøntarealer i planen, selv om hele planområdet det søkes endringer i skal bebygges.

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. Krav i gjeldende reguleringsplan skal sikres i videre planarbeid.

2.12. Landskap

Det er omtalt i planinitiativet at det skal foreligge en landskapsanalyse som gjør rede for konsekvenser for landskapsbilde og byggehøyder. Sol-/skyggevirkninger skal inngå i denne. Det kommer frem i oppstartsmøtet at bygningskroppen ikke vil utgjøre stor forskjell i solforhold sammenlignet med i dag.

2.13. Naturmangfold og miljø

Biologisk mangfold skal vurderes jf. 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. Friluftsliv/folkehelse



Det opplyses i planinitiativet at ønskede endringer av plan vurderes ikke å berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

2.15. Utbyggingsavtale/rekkefølgekrav

- Rekkefølgekrav i gjeldende plan skal ivaretas og sikres i videre planarbeid.
- Det skal utarbeides tekniske planer for de offentlig kommunale vegene, inkl. sideanlegg som er innenfor planområdet eller som er direkte berørt av planendringen.
- Tekniske planer skal være godkjent av Veg og park før det kan gis rammetillatelse, jf. dagens bestemmelse 6.1 pkt. 5.
- Teknisk infrastruktur relatert til omsøkt utbygging eller byggetrinn skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet gjennom utbyggingsavtale jf. dagens bestemmelse 6.2 pkt. 5.
- Det forutsetter at atkomstløsning/utforming tas opp og belyses i den videre planprosessen pga (svært) stor stigning i den aktuelle delen av Brannbakken. Det skal leveres tekniske planer som beskriver tilknytningen.

2.16. 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 eventuell 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.

2.17. Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen registrert kulturminner eller kulturmiljøer innenfor planområdet. Minner om generell aktsomhetsplikt jf. kulturminneloven.

2.18. Samiske interesser

Planen berører ikke samiske interesser og kommunen har derfor ikke plikt til å gjennomføre konsultasjon, jf. sameloven kap.4.

2.19. Avfallshåndtering

Avfallshåndtering skal skje etter HRS husholdning sine retningslinjer for renovasjon. Det forutsettes at det settes av tilstrekkelig med plass til avfallshåndtering og at dette sikres i planendringen.

2.20. Annet

- Felles behandling av plan og byggesak: Det er ikke vurdert behov for parallell behandling av plan og byggesak.
- 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 Norge AS som planfaglig konsulent.

- Regionalt planforum: Det er ikke vurdert 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. Momenter i gjennomgangen over skal ivaretas i det videre planarbeidet. Eventuelle mindre avvik fra KPA må også utredes forsvarlig og redegjøres for i planforslaget. I møtet ble det enighet om at plankartet/planområdet ikke begrenses slik det er vist i planinitiativet. Eventuelle endringer utover det aktuelle planområdet må avklares (oppdatert planinitiativ) med Narvik kommune før eventuelt varsel om planoppstart. Utbygger gjør vurderinger med tanke på videre prosess. Planprosessen gjennomføres som ordinær prosess. Konklusjon om oppstart av planarbeid er imidlertid ikke en forhåndsgodkjenning av de fremlagte planene. På grunn av inhabilitet vil teknisk sjef være kommunens administrative myndighet i plansaken.

5. Krav til videre planarbeid

5.1. Krav til medvirkning

Fra forslagsstiller legges arbeidet opp med utgangspunkt i plan- og bygningslovens krav til informasjon og medvirkning.

- Varsel om oppstart.
- Annonsering i avis og brev til berørte parter og myndigheter.
- Kunngjøring på kommunens nettside.
- Offentlig ettersyn av planforslaget.

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 sender tekst, pdf og sosi-fil av planavgrensning til kommunen, som legger det ut på kommunens hjemmeside.** Referat fra oppstartsmøtet skal legges ved 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 skriftlig kommentar fra forslagsstiller skal inngå i planbeskrivelsen.
- Planbestemmelser i word- og pdf-format.
- 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.
- 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.
- Gjeldende reguleringsplan.
- Kommunens VA-norm.
- Statens vegvesens vegnorm.
- Kommunens gebyrregulativ.
- HRS sine retningslinjer for renovasjon.
- Statlige planretningslinjer for klima og energi.
- Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet.
- 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 filopplastingstjenesten 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.

Det er ikke lagt opp til overordnet fremdrift.

- Planlagt dato for varsel om oppstart: ikke satt
- Planlagt dato for innsending av komplett planforslag: ikke satt

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.

Lars Norman Andersen
Konstituert rådmann

Mia Therese Iversen
Arealplanlegger

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur