



Referat fra oppstartsmøte - Detaljregulering for Holmenveien 16

Oppstartsmøte	
Prosjektnavn (foreløpig): Detaljregulering for Holmenveien 16	Formål: Bolig
Gårds- og bruksnummer: 41/196, 41/270, 41/377	Planidentitet:2022012
Arkivsak: 22/5327	Møtested og dato: Narvik Rådhus
Referent: Mark Ian Hovden	Ref.dato: 13.12.2022
Deltakere: <u>Tiltakshavere:</u> Trygve Tony Jespersen Liv-Iren Jespersen <u>Planfaglig konsulent:</u> Concil AS, Preben Sommer <u>Narvik kommune - plan:</u> Mark Ian Hovden Shayesteh Shahand	Fravær:

1. Informasjon fra forslagsstiller

Formålet med planen er å tilrettelegge for en ny bolig innenfor boligtomten 41/196. Det ønskes å regulere inn muligheten til bygging av inntil 3 boenheter på tomten. Planen ønsker en utnyttelsesgrad på 30% BYA innenfor egen tomt. Parkering løses på tomt ved bruk av samme innkjøring som dagens tomt. Tiltaket er tenkt å ha saltak for å være tilpasset områdets karakter.

Planområdet ligger i enden av Holmenveien, innad i planområdet inngår det statlig sikrede friluftsområdet. Tiltakshaver opplyser om at dette er tatt med for å bevise at boligtomten og tiltaket ikke berører det statlige sikrede friluftsområdet. Det foreslås å regulere planen inn en byggegrense på fire meter mot hensynssonen H 530_3.

Under oppstartsmøtet informerte tiltakshaver om at påvirkningen på eiendommen er minimalt da bygget som er tenkt oppbygd er en innkjøp saltaks hytte som kommer levert. Det ble også informert om at på vinterstid ble innkjøring til det statlig sikrede friluftsområdet dosert av Narvik Kommune.



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

I kommuneplanens arealdel er foreslått området avsatt til naturområde og boligbebyggelse. Det tenkte tiltaket ligger innenfor boligformål i kommuneplanens arealdel (heretter KPA). Planområdet omfattes ikke av reguleringsplaner.

2.3. Forskrift om konsekvensutredning

Det er i planinitiativet vurdert til at planforslaget ikke utløser krav om konsekvensutredning i henhold til gjeldende forskrift.

Kommunens planadministrasjon er enig i plan konsulentens vurdering.

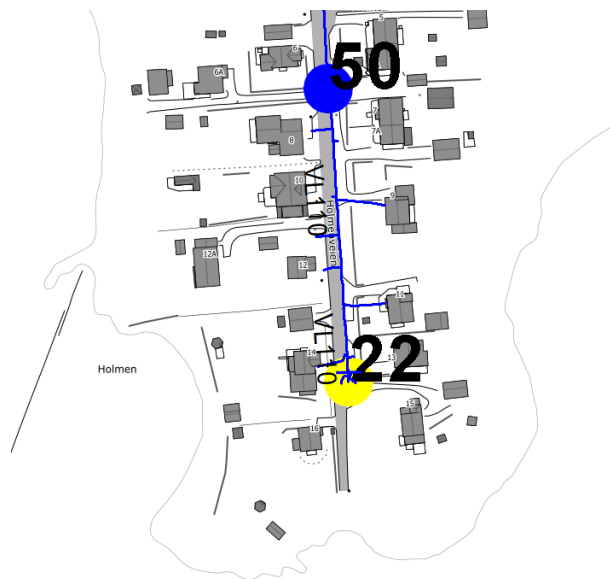
2.4. Vann - og avløp, overvann

Narvik vann har følgende tilbakemelding på planinitiativet:

Utklippet under viser kommunale VA- ledninger. Spillvann dim 200 og vann 110. Det finnes ikke kommunalt overvannsnett. Overvann håndteres lokalt.



Brannvannskapasitet:



2.5. Veg og adkomst, trafikkssikkerhet, Parkering

Ut fra planbestemmelser og retningslinjer i kommuneplanens arealdel 2017-2028 er krav til minst antall parkeringsplass for bil og sykkel for området som følgende:

Virksomhet/formål	Enhet	Bil		sykkel
		Min	Max	
Boenhet under 50 kvm	Pr boenhet	1	-	1
Boenhet over 50 kvm	Pr boenhet	1,75	-	2

Narvik Kommune enhet Veg og park hadde følgende innspill til planinitiativet:

- *Den offentlige kommunal veien slutter der den røde streken stopper. Det er kun eksisterende bebyggelse som er i kontakt med byggegrense mot offentlig kommunal veg. Planlagte nye bygg er utenfor byggegrensen til Holmenveien. For øvrig er området regulert.*
- *Endret bruk av avkjørselen, slik at holmenveien 14 og 16 kan benytte den, ble godkjent av veg og park den 01.09.2021 i sak 21/3871, Veg og park minner om de generelle vilkår som følger med vedtaket.*
- *Planen beskriver ivaretagelse av friluftsområdet og friluftaktivitet samt at adkomsten til dette området ikke blir forringet. Veg og park finner beskrivelsen akseptabel.*

2.6. Bebyggelse og grunnforhold

Området er under marin grense og det kreves derfor en utredning av grunnforhold og muligheter for forekomst av kvikkleire iht. NVEs veileder - Sikkerhet mot kvikkleireskred. Ved utarbeidelse av geotekniske rapporter ønsker planadministrasjonen at disse lastes inn i Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG).



Planområdet ligger ved sjøen og kan være utsatt for fremtidig havnivåstigning, det er derfor viktig at klimaendringen og vurdering av høyvannstand omtales og ivaretas i planforslaget.



Figur 1. Utsnitt kart som viser planområdet er under marin grense

Under oppstartsmøtet ble det opplyst at det har vært gjort funn av kvikkleire i nærhet av planområdet i forbindelse med annet reguleringsarbeid for å bygge en molo. Det er ikke meldt inn noe forekomst av kvikkleire på eiendommen. Plankonsulent og tiltakshaver skal se videre om det er mulig å få tilgang på de eksisterende rapportene fra området.

2.7. Uteoppholdsareal, lekeplasser og parkering

Planadministrasjonen henviser til KPA 4.4.2 arealkrav til MUA.



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

Det foreslåtte tiltaket ligger i sone C resten av kommunen. Det må også opparbeides lekeplass ved inngang. Kravet til dette er på 50 m² da tiltaket tilfører færre enn 5 boenheter.

Henvising til nærlekeplass og strøkslekeplass må belyses i et planforslag.

2.8. Universell utforming

Kommunens planadministrasjon henviser til KPA 4.2 universell utforming og framkommelighet.

Miljømessig kvalitet skal være i henhold til gjeldende regelverk.

2.9. Grunneier

Tiltakshaver er hjemmelshaver på aktuell eiendom. Kommunens planadministrasjon forventer at tiltakshaver har god dialog med eventuelle andre hjemmelshavere innenfor planområdet. Det ble opplyst under møtet at det ikke var tiltenkt og ha tiltak på "annen manns grunn", men at det var en del av planområdet for å vise hvordan tiltaket holder seg unna statlig sikret friområde.

2.10. Grøntstruktur

Barnas talsperson hadde følgende tilbakemelding på planinitiativet:

"Så lenge de holder seg innenfor planlagt område og at tilgjengeligheten til friluftsområdet bevares har ikke Barnas Talsperson noen innsigelser pr nå".

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

Planadministrasjonen ønsker at påvirkningene på landskapet omtales i et planforslag.



2.13. Naturmangfold og miljø

Det er ikke registrert noe naturvernområde, naturtyper eller naturmangfold av nasjonal interesse i planområdet. Det er heller ikke registrert arter av nasjonal forvaltningsinteresse i planområdet.

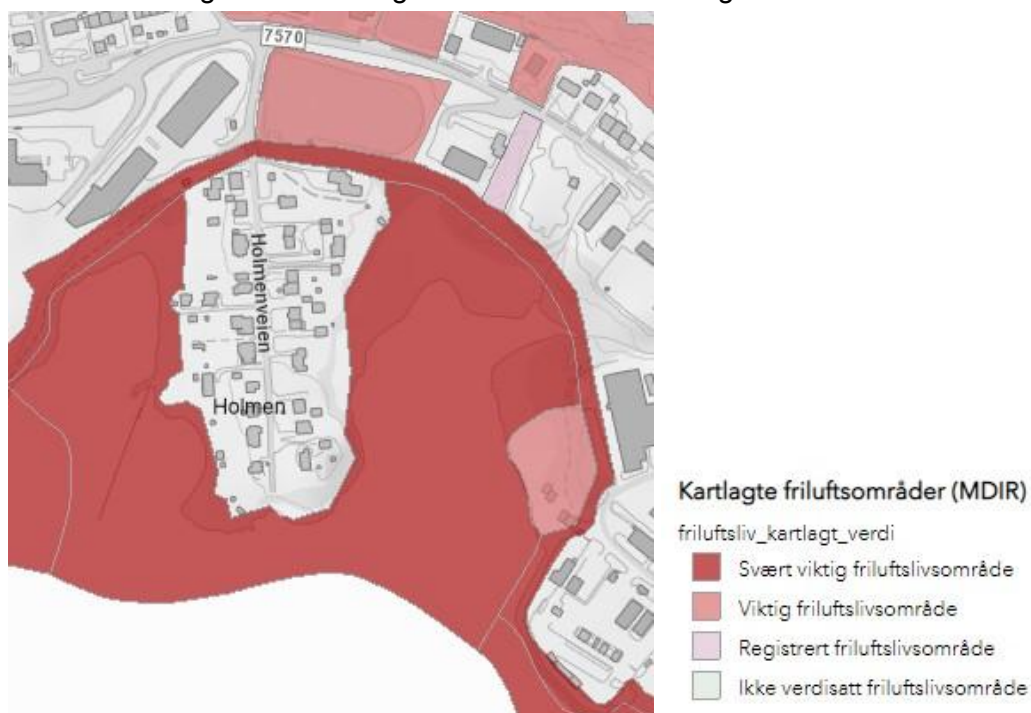
Biologisk mangfold skal vurderes jfr. de miljørettslige prinsippene §§ 8 - 12 i naturmangfoldloven. Mulige konsekvenser for naturmangfold skal utredes i ROS-analysen. Det kreves tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag for å forutse eventuelle negative konsekvenser for naturmangfoldet, jf. naturmangfoldloven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

2.14. Friluftsliv/folkehelse

Narvik kommune ved miljørettet helsevern og folkehelse har følgende tilbakemelding på planinitiativet:

- *Planinitiativet er innenfor 100 metersonen noe man generelt ikke anbefaler i et folkehelseperspektiv. Da det ikke vurderes som et uberørt naturområde har man likevel ingen innvendinger.*
- *Positivt at planinitiativet bidrar til et variert boligformål.*

Området rundt boligområdet er registrert som et svært viktig friluftsområde.



Figur 2. Utsnitt kart som viser statlig sikrede friluftsområdet



2.15. Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert kulturminner i planområdet. Minner om generell aktsomhetsplikt jfr. kulturminneloven.

2.16. Samiske interesser

Det er vurdert til å ikke berøre samiske interesser.

2.17. Avfallshåndtering

Kommunen forutsetter at avfallshåndtering etableres gjennom offentlig eller annen felles løsning etter HRS sine retningslinjer for renovasjon. Kommunen ønsker at det i planarbeidet ses på muligheten for etablering av molok for bebyggelsen i området.

I møtet ble kommunen og tiltakshaver enige om at man kunne utforske mulighetene med en molok, men at det kan være utfordrende da holmen står på fjell. Kommunens planadministrasjon mener fortsatt at dette er ønskelig, og at muligheten bør sees på og belyses i et planforslag.

2.18. Annet

Felles behandling av plan og byggesak: Plankonsulent ønsker og komme tilbake til dette på et senere tidspunkt.

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 Preben Sommer v/Concil AS 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, og basert på tidligere vurderinger i saken anbefaler kommunens administrasjon oppstart av planarbeidet med planavgrensning som vedlagt.

Plankonsulenten forespurte i møtet at saken blir lagt frem administrativt til offentlig ettersyn. Dette er noe planadministrasjonen kommer til å vurdere når komplett planforslag er kommet inn.

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. Ippstart 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.

Kan legges ut administrativt for OE.

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
- 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. Kommunen ønsker 3D-modeller (IFC eller FBX) for å kunne visualisere tiltak i kommunens 3D-verktøy.

Følgende føringer gjelder for prosjektet (stryk de som ikke passer):

- Kommuneplanens arealdel med generelle bestemmelser og retningslinjer, bestemmelser og retningslinjer for det aktuelle arealbruksformålet, og eventuelle hensynssoner.
- Eksisterende områderegulering (hvis det finnes).
- 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.

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.

Det er ikke lagt opp til overordnet fremdrift.

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

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

Mark Ian Hovden
Arealplanlegger