

Referat fra oppstartsmøte - Detaljregulering for Kirkegata 51

Oppstartsmøte	
Prosjektnavn (foreløpig): Detaljregulering for Kirkegata 51	Formål: Bolig og tjenesteyting
Gårds- og bruksnummer: 39/396, 397, 398	Planidentitet: 2026001
Arkivsak: 25/4765	Møtested og dato: Narvik rådhus/google meet
Referent: Mia Therese Rognan Iversen	Ref.dato: 03.02.2026
Deltakere: <u>Tiltakshaver:</u> Marcus Engebretsen, BoMer Liv Grete Ragnes, Hilleren Prosjektering AS Miao Teng, Hilleren Prosjektering AS Lars Skjønnås, Genoa Gruppen AS Erlend Haugseth, Genoa Gruppen AS <u>Planfaglig konsulent:</u> Jan Espen Vik, Holon Arkitektur AS Astrid Larsen, Holon Arkitektur AS <u>Narvik kommune - plan:</u> Mia Therese R. Iversen, arealplanlegger Nora Sønstlien, arealplanlegger Lars Norman Andersen, konstituert kommunedirektør	Fravær:

1. Informasjon fra forslagsstiller

Hensikten med planen er å tilrettelegge for etablering av sentrumsnær bebyggelse. Den nye bebyggelsen skal reguleres til kombinasjonsformål, hvor det vil åpnes for bolig og tjenesteyting, herunder omsorgsboliger.

Eiendommen ligger innenfor gbnr. 39/396, 397 og 398. Innenfor planområdet ligger det i dag en enebolig som planlegges å rives. Eneboligen er SEFRAK-registrert, med gul trekant. Den ble oppført i første kvartal av 1900-tallet. Eneboligen er også regulert til spesialområde bevaring, i temaplan for kulturminner i kommuneplanens arealdel.

Planen legger opp til at eksisterende bygg rives. Ny bebyggelse skal legge opp til bygg med 8 etasjer, det er også vurdert at tomten, om mulig, kan tåle ytterligere etasjer.

2. Informasjon fra kommunen - Føringer for tiltaket

1.1. 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](#)

1.2. Planområdets status

Planområdet er i gjeldende plan avsatt til boligbebyggelse. Det er to gjeldende reguleringsplaner for planområdet. Den ene er N-2.84 - Verneverdig Bebyggelse Frydenlund fra 1983. Denne regulerer flere tomter i Frydenlunds område til bevaring. Den andre reguleringsplanen for området er N-2.20 - KV. 59, 54, 55, 60 og 63 fra 1953.

Planområdet ligger innenfor hensynssone H810_2, som er en gjennomføringssone. Det settes krav om utarbeidelse av plan for hvert kvartalsområde.

1.3. Forskrift om konsekvensutredning

Det fremkommer av planinitiativet at planen ikke går under forskrift om konsekvensutredning, da det ikke får vesentlig virkning for miljø eller samfunn.

Kommunen vurderer at det planlagte tiltaket utløser krav om konsekvensutredning for temaene kulturmiljø og landskap, da det anses å kunne få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Planen innebærer å rive eneboligen på tomten som er regulert til spesialområde bevaring og er SEFRAK-registrert. Å oppheve en gjeldende bevaringsstatus for å tilrettelegge for riving er et betydelig inngrep i kulturhistoriske verdier og må derfor utredes.

Planen foreslår også en bebyggelse på 8 etasjer med mulighet for flere. Dette er et avvik fra KPA, som i denne sonen setter en ramme på inntil 4 etasjer pluss 2 tilbaketrukkende. En slik økning i volum og høyde vil endre områdets karakter og fjernvirkning da bygget vil ligge veldig nær ordinær småhusbebyggelse.

1.4. Vann- og avløp, overvann

Innspill fra Narvik vann:

Vann

- *Vannledning og kummer i Tårnveien er av nyere standard, og derfor bedre egnet for tilknytning uten å måtte skifte ut eksisterende kum. Tilknytning må skje i kum.*
- *Kapasiteten til uttak av brannvann er på minst 50 l/s i området. Brannkummer er merket i vedlagte kartutsnitt. Behov for eventuelle supplerende brannvannskummer/hydranter må avklares i planfasen.*

Spillvann:

- Tilknytningspunkt avhenger av hvilke spillvannsmengder tiltaket vil generere, og må avklares i planfasen.

Overvann:

- Tilknytning til overvann må skje i Tårnveien, som har separat anlegg.
- Overvannshåndtering må baseres på lokale infiltrasjons-/fordrøyningsløsninger før påslipp på kommunalt ledningsnett.

1.5. Veg og adkomst, trafiksikkerhet

Innspill fra veg og park:

- Vi forutsetter at alle våre merknader (også de overordnede) behandles punktvis i merknadsbehandlingen.
- Det skal utarbeides en plan for mobilitet og trafiksikkerhet. Dersom planen konkluderer med at det er behov for tiltak på/langs offentlig kommunalt vegnett, forutsetter vi at rekkefølgebestemmelsene tar høyde for dette.
- Området som i dag benyttes til oppstilling av kjøretøy og andre doninger inntil Rønningtomta, er en del av det offentlige vegnettet, men er ikke regulert med offentlige skilt. Biloppstilling 90 grader på vegen uten tilrettelegging gir liten grad av forutsigbarhet, særlig for de myke trafikantene. Vi forutsetter at dette søkes løst i planen.
- Veg og park forutsetter at planprosessen tar sikte på å forebygge potensielle konflikter mellom planlagt bruk av Rønningtomta og aktivitetene i Kirkegata 51, for eksempel med tanke på støy. Dette gjelder både i bygg- og driftsfasen.

1.6. Bebyggelse og grunnforhold

Det er behov for en politisk prinsippavklaring før planarbeidet for Kirkegata 51 eventuelt går videre, da det foreligger betydelige avvik mellom planinitiativet og gjeldende KPA. Mens KPA i dette området, innenfor sone B, i hovedsak tillater inntil 4 etasjer, med mulighet for inntil 2 tilbaketrunkne etasjer etter særskilt vurdering, legger planinitiativet opp til en bebyggelse på 8 etasjer pluss mulighet for flere. Kommunen anser dette som et vesentlig avvik som utfordrer områdets karakter og overgangen mot den tilstøtende småhusbebyggelsen på Frydenlund.

Planområdet ligger under marin grense og innenfor aktsomhetsområdet for kvikkleireskred, det må derfor gjennomføres en utredning iht. NVEs veileder - Sikkerhet mot kvikkleireskred.

Innspill fra klima og miljørådgiver:

Merk at SPR for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning som det vises til som førende i det videre planarbeidet er erstattet av SPR for klima og energi. Disse bør stå sentralt i det videre arbeidet og det bør etterstrebes å velge mest mulig effektive energiløsninger, som inkluderer lokal energiproduksjon, og oppvarmingsløsninger, bygget bør oppnå passivhusstandard. Det bør utarbeides en massehåndteringsplan og etterstrebes massebalanse. For bygget som skal rives bør det gjennomføres en om- og

gjenbrukskartlegging og for det nye bygget bør det velges mest mulig klimavennlige materialer og byggeteknikker.

1.7. Uteoppholdsareal, lekeplasser og parkering

Innspill fra barnas talsperson:

Barnas talsperson ber om at det særlig hensyntas at Rønningtomta er et populært lekeområde for barn og unge. Solforhold og økt trafikk er noe som det bør sees særskilt på.

1.7.1. Uteoppholdsareal (hvis aktuelt)

Planområdet er i sone B, og det er dermed krav om 30 m² MUA per boenhet, når det bygges mer enn 4 boenheter. Inntil 10m² av ikke overbygd del av terrasser og takterrasser kan regnes som uteoppholdsareal per boenhet.

Forslagsstiller må i det videre planarbeidet dokumentere hvordan kravet til MUA sikres for den nye bebyggelsen, og om dette skal løses på egen tomt eller i kombinasjon med fellesarealer.

1.7.2. Lekeplasser (hvis aktuelt)

Den eksisterende parken og lekeplassen innenfor planområdet skal beholdes i tråd med kommuneplanens arealdel. Det kommer frem av planinitiativet at det er ønskelig å utbedre parken for å skape en mer helhetlig møteplass.

Det må sikres at lekearealene har god kvalitet, solforhold og er universelt utformet.

1.7.3. Parkering

Tiltakshaver ønsker å avklare parkering tidlig i prosessen, da det kan bli vanskelig for dem å etterkomme kravene i KPA fullt ut. Videre tenker de at omsorgsboliger ikke har samme behov for parkering som andre boliger.

Boliger innenfor sone B må ha minimum 0,5 parkeringsplasser om de er på under 50 kvm, og 1 om de er på over 50 kvm. Boenheter på under 50 kvm skal ha 1 sykkelparkering, og boenheter på over 50 kvm skal ha 2 sykkelparkeringer. For kontor og arbeidsintensiv næring er kravet 0,8-1,25 for bil og 2 for sykkel, per 100 kvm BRA.

Garasje og biloppstillingsplass skal vises i reguleringsplan, selv om garasje ikke planlegges oppført.

Kommunen forventer at krav til parkering for boliger oppfylles i henhold til KPA.

Omsorgsbolig er ikke et eget arealformål, og derfor må parkeringskrav for boligformål legges til grunn. Det er i tillegg generelt press på parkeringsdekningen i kommunen, og betydelige avvik fra parkeringskravet kan derfor ikke tillates. Parkering må løses på egen tomt.

Det er ikke ønskelig å ha parkeringsplasser i 1. etasje for å unngå lukkede fasader mot tiliggende gater. Det vil ikke tillates å bruke deler av den eksisterende parken innenfor planområdet til parkering. Parkering bør derfor legges under bakken.

Innspill fra klima og miljørådgiver:

Sykkelparkering bør plasseres under tak og med enkel adkomst, slik at det blir enkelt å bruke sykkel i hverdagen.

Det anbefales å følge de foreslåtte kravene til ladefasiliteter i den kommende arealplanen på minst 50% av parkeringsplassene, selv om den ikke er vedtatt enda.

1.8. Universell utforming

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

1.9. Grunneier

Kommunen forventer at tiltakshaver har åpen dialog med hjemmelshavere og andre rettighetshavere.

1.10. Grøntstruktur

Generelt vil det anbefales å planlegge inn mer grøntarealer i planen.

1.11. 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.

Innspill fra klima og miljørådgiver:

Det anbefales å ha gode rutiner for vasking av kjøretøy og utstyr som skal ut av anleggsområdet. Anleggsområdet ligger i et boligområde og tilgrising av veier kan føre til økte støvplager i området i anleggsperioden.

1.12. Landskap

Det er omtalt i planinitiativet at det skal foreligge en landskapsanalyse som skal gjøre rede for konsekvenser for landskapsbilde og byggehøyder. Kommunen ønsker at det skal foreligge en KU for landskapet. Sol/skyggediagram skal også inngå i denne, da det kommer frem i planinitiativet at bebyggelsen vil kunne endre solforholdene til nærliggende bebyggelse.

1.13. 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.

Miljøhensyn i planlegging (rundskriv T-2/16)

1.14. Friluftsliv/folkehelse

Det ligger to kartlagte friluftsområder i nærheten av planområdet. Det fremkommer av planinitiativet at ønskede endringer ikke vil berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

1.15. Utbyggingsavtale/rekkefølgekrav

Det er ikke meldt behov for utbyggingsavtale. Eventuelle rekkefølgekrav vurderes i planarbeidet.

1.16. 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 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.

1.17. Kulturminner og kulturmiljø

Bygningen som blir foreslått revet er SEFRAK-registrert som "annet SEFRAK-bygg", men har ikke noen fredning eller verning på bakgrunn av dette. Bygningen er ikke fredet etter kulturminneloven, og er dermed ikke relevant.

Eneboligen er regulert til spesialområde bevaring, i temaplan for kulturminne i kommuneplanens arealdel.

Kommunen ønsker at det foreligger en KU for kulturmiljø.

Minner om generell aktsomhetsplikt jf. kulturminneloven.

1.18. Avfallshåndtering

Kommunen forutsetter at avfallshåndtering etableres gjennom offentlig eller annen felles løsning etter HRS sine retningslinjer for renovasjon.

1.19. Annet

Felles behandling av plan og byggesak: Det er ikke vurdert behov for felles behandling. For nærmere veiledning om parallell behandling, se KMDs Reguleringsplanveileder pkt 2.9.

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 Holon Arkitektur AS som planfaglig konsulent.

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

2. ROS - analyse

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

3. Konklusjon

Ut fra en samlet vurdering, anbefaler kommunen at planen skal igjennom en politisk prinsippavklaring før oppstart av planarbeidet med planavgrensning som vedlagt.

4. Krav til videre planarbeid

4.1. 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 sender 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.

4.2. 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.

4.3. 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. 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.
- ROS-analyse
- VAO-plan, prinsipiell.
- Situasjonsplan/terrengsnitt

- Sol/skyggediagram med 3D-visualisering av planlagt tiltak
- Nødvendige utredninger

Alle illustrasjoner skal vise maksimal utnyttelse av hva planen åpner opp for. Kommunen ønsker 3D-modeller av planlagt tiltak i format IFC (georeferert) 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 VA-norm.
- Statens vegvesens vegnorm.
- Kommunens gebyrregulativ.
- HRS sine retningslinjer for renovasjon/ annen tilbyder for renovasjon/næringsavfall.
- 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 filopplastningstjenesten til Narvik kommune: <https://www.narvik.kommune.no/filopplasting/>

5. 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.

- Politisk prinsippavklaring: 05.02.2026
- Planlagt dato for varsel om oppstart: Så snart som mulig
- Planlagt dato for innsending av komplett planforslag: Så snart som mulig

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

Mia Therese Rognan Iversen
Arealplanlegger