

Sweco Norge As Avd Narvik
Postboks 714
8509 Narvik

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	21/4248 - 8 - SHASHA 23/88803	Shayesteh Shahand 94 85 73 95	25.07.2023

Plansak for offentlig ettersyn - Reguleringsendring for Straumen hytteområde

Saksutredning:

Innledning

Det vises til forslag til Reguleringsendring for Straumen hytteområde, planID 2008101, siste revisjonsdato 12.07.2023. Planforslaget fremmes etter plan- og bygningslovens § 12-10 jf. 12-11, med Sweco Norge AS som planfaglig konsulent på vegne av Provato AS som forslagsstiller.

Hensikten med planarbeidet er å få en plan som samsvarer med dagens situasjon i hytteområdet samt redusere og samle inngrepene for fritidsbebyggelse, parkering og naust på en bedre måte enn gjeldende reguleringsplan for området.

Faktadel

Planforslag omfatter eiendommene GBnr. 302/103, 302/101, 302/100, 302/99, 302/98, 302/97, 302/96, 302/93, 302/91, 302/90, 302/88, 302/87 og 508/1.

Forslagsstiller ønsker å flytte seks regulerte tomter innenfor planområdet og justere resterende fritidsbebyggelse slik at de er bedre tilpasset eksisterende fritidsbebyggelse og bedre plassert i terrenget. Det foreslås også å samle parkeringsplassene på en plass for å redusere avkjørsler til Efjordveien. Tiltakshaver ønsker også å flytte naust til felles parkeringsplass, samt tillate to naust ved eksisterende flytebrygge.

Planområdet er i Kommuneplanenes arealdel for Ballangen kommune, vedtatt 19.02.2015. Områder er regulert som nåværende fritidsbebyggelse. Gjeldende reguleringsplan for området er vedtatt 27.03.2008 - Reguleringsplan for Straumen hytteområde etter plan- og bygningsloven av 1985.

Planprosess

Oppstartsmøtet ble avholdt 18.10.2018 i tidligere Ballangen kommune. Ballangen kommune nevnt i referat fra oppstartsmøtet at prosessen kan gå under "mindre endring". Ordlyden "*mindre endring*" ble fjernet fra PBL i 2017 og erstattet med at det gjennomføres enten forenklet- eller ordinær planprosess. Etter Narvik kommunes vurdering, som ble sendt til tiltakshaver 27. oktober 2021, krever reguleringsendringen ordinær planprosess.

Det ble meldt om oppstart av planarbeidet i Fremover 21.07.2021, og direkte berørte grunneiere, naboer og overordnede myndigheter ble tilskrevet i brev, datert 19.07.2021 med svarfrist 30.08.2021. Invitasjon til medvirkning i planarbeidet er overholdt.

Rådmannen er at den oppfatning at invitasjon til medvirkning i planarbeidet er overholdt. Det kom totalt 6 innspill til varsel om oppstart. Innspillene er oppsummert, kommentert og vedlagt. Kommunen mottok første utkast på planforslaget 14.10.2021 og gav tilbakemeldinger 27.10.2021 hvor det ble påpekt at planen måtte følge gjeldende lovverk. Kommunen mottok et revidert planforslag 12.09.2022 og etterspurte enkle justeringer 07.11.2022. Siste reviderte plandokumenter ble mottatt 14.07.2023.

For nærmere redegjørelse om prosjektet vises til vedlagt planbeskrivelse, bestemmelser, plankart og andre vedlegg til planforslaget.

Økonomi

Planforslaget er av privat karakter, og forventes ikke å ha direkte innvirkning på kommunens økonomiplan.

Rådmannens / Enhetsleders vurdering:

Innledningsvis ønsker rådmannen å poengtere at det er positivt at det gjennomføres en reguleringsendring hvor fritidsboligene justeres slik at de er i tråd med dagens situasjon og fritidsboligtomtene er mer tilpasset terrenget.

Landskap

Planen handler i hovedsak om å flytte enkelte tomtene, parkeringsplasser og naust for å redusere inngrep i landskapet og tilpasse eksisterende situasjon. Påvirkningen på landskapet vil i liten grad bli påvirket av endringen. Samkjøre områder for parkering og naust vil samle og redusere terrenginngrep innenfor planområdet og strandsonen. Rådmannen er av den formening at planendringen ikke vil påvirke landskapet betydelig i forhold til dagens situasjon og legger opp til en bedre utnyttelse av området.

Byggehøyde og utnyttelsesgrad

Reguleringsendringen legger til rette for en økning av bruksareal fra 100 m² til 120 m². Bakgrunnen for det er at det er ønskelig å få vedtatt en plan som er mer tilpasset dagens standard for fritidsbebyggelse. Maksimum tillatt gesimshøyde er satt til 4 meter og mønehøyde 6 meter. Gesims- og mønehøyden skal måles i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget. Tak skal fortrinnsvis utføres med takvinkel mellom 20 og 40 grader. Taktekking skal utføres med materialer som gir en mørk og matt fargevirkning.

Reguleringsendringen flytter naustene fra strandsonene til parkeringsplassen. Denne endringen gjør naustene mer tilpasset vinterlagring av båter som i stor grad skjer på båthengere. Det tillates også 2 naust i forbindelse med eksisterende flytebrygge. Størrelsen på naustene har økt fra 30 til 35 m², med 5 meter bredde og 7 meter lengde, slik at de er tilpasset parkeringsplassene som skal etableres foran naustene. Naust skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 30 grader, og maksimum gesimshøyde 2.5 meter. Innenfor landarealet som grenser til badeområdet er det tillatt oppført et bygg for toalett/omklodning i samsvar med omgivelsene for allmennhetens bruk.

Rådmannen finner det positivt at BRA og tomtestørrelse økes til 120 m². Rådmannen mener at dagens krav til komfort øker, hvor trenden er at hyttene blir større med ønsket høyere standard. Rådmannen er av den oppfatning at flytting av naust til parkeringsplass ikke bare samler og minimerer behovet for terrenginngrep i området, men påvirker heller ikke badeplassen og strandsonen.

Parkering og kjørevei

Reguleringsendringen samler all parkering (SPP) på sørsiden av fylkesveien. Dette medfører et mer oversiktlig trafikkbilde i området. Parkeringsplassene er allerede delvis opparbeidet og medfører relativt lite inngrep i terrenget for ferdigstillelse. SPP er avsatt til private parkeringsplasser og felles for fritidsbebyggelsen F1-18. To parkeringsplasser skal opparbeides per fritidseiendommen. Deler av parkeringsplassen benyttes av allmennheten i forbindelse med bruk av friluftsområdet. Etablering av parkering er sikret gjennom rekkefølgekrav. Avkjørsel fra fylkesvegen er dimensjonert iht. Statens vegvesens håndbok.

Det står to kjøreveier i planområdet som omfatter en offentlig kjørevei (SKV1) og en privat kjørevei (SKV2). Fartsgrense og ÅDT er premissgivende for frisiktsone for regulert avkjørsel. Reguleringsendringen medfører nye formål, turvei og annen veggrunn grøntareal (SVG). Turvei er eksisterende atkomst/stier til fritidsbebyggelsen som sikres med reguleringsformål. Formålet med SVG er satt etter areal mellom vei og eiendomsgrense.

Rådmannen er av den formening at den myke sikkerheten til nord hyttene med hensyn til kryssing av fylkesvegen må vurderes nærmere før vedtak fattes. Parkeringsplassene ligger i en avstand på 23 meter fra senterlinjen av fylkesveien. Rådmannen påpeker at parkering som ligger mindre enn 50 meter fra senterlinje fra fylkesvei må godkjennes av Nordland fylkeskommune. Plankonsulent har opplyst at planforslaget er sendt til Nordland fylkeskommune for godkjenning. Det er opplyst i referat fra oppstartsmøte at *“eksisterende stier i området og atkomst til fritidsbebyggelsen sikres i planforslaget med at de reguleres til gangareal.”* Rådmannen påpeker at SKV2 (privat kjørevei) er tilført i planendringen. Etter foreslått planbestemmelse § 3.1 kan kjørevegen benyttes som turveg for allmennheten, gangbar atkomst til GT5 og gangbar atkomst til fritidsbebyggelsen i området. Rådmannen er i utgangspunktet av den oppfatning at kjørevegen bør bevares som gangvei og vil vurdere dette nærmere i sluttbehandling og før endelig planvedtak.

Avfallshåndtering

Fast avfall og søppel tillates nedgravd, men skal samles opp i oppsatt søppelcontainer tilknyttet tømmeordning eller medtas når hytteområdet forlates. Det legges til rette for etablering av felles søppelhåndtering i et begrenset område i tilknytning til regulert felles avkjørsel. Spillvann fra rengjøring, kaffegrut og lignende skal føres til steinsatt utslagsgrop. Rådmannen mener at avfallshåndtering er tilstrekkelig dekket i planforslaget og har ingen ytterligere kommentarer på punktet.

Friluftsliv

Området innenfor VFS1 kan benyttes til allmennhetens frie bruk som badeområde. VFS 1-3 skal sørge for fri ferdsel på sjø og strandsonen og det tillates ikke utlegging av båtførtøyninger i disse områdene. I VHS1 området tillates forankring av fartøy over kortere og lengre tid. Innenfor formålet VHS2 tillates det oppført flytebrygge med tilhørende kai/landfeste. I forbindelse med landfestet kan det oppføres redskapsbod på inntil 15 m². Rådmannen mener at tiltaket slik det foreligger positivt vil kunne bidra til å tilrettelegge for økt bruk av området. Rådmannen er av den oppfatning at friluftsliv er tilstrekkelig utredet i planforslaget og har ingen ytterligere kommentarer på punktet.

Naturmangfold / naturmangfoldloven

Planforslaget vurderes i tilstrekkelig grad til å ivareta kravene jf. naturmangfoldloven og vil ikke påføre nye eller fremtidige belastninger på eksisterende naturmangfold i henhold til naturmangfoldloven §§ 10, 11 og 12. Reguleringsendringen vurderes ikke å ha særlig virkning på det biologiske mangfoldet eller de landskapsmessige kvalitetene i området. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Ved anleggsarbeider skal

vegetasjonen som kan bevares skjermes mot fysiske ødeleggelser. Rådmannen mener at naturmangfold er tilstrekkelig dekket i planforslaget.

Kulturminner og kulturmiljø / kulturminneloven

Kulturminne er sikret i plankart og bestemmelsenes. Det er et automatisk fredet kulturminne, med kulturminne ID 16939, innenfor planområdet. Rådmannen vurderer at planforslaget sikrer nødvendige tiltak for å bevare kulturminner.

Hensynssoner

Planforslaget omfatter frisikt, sikringssone kulturminne, høyspenningsanlegg, reindrift og båndlegging etter lov om kulturminner hensynssoner. Områdene innenfor frisikt-H140 skal være fri for vegetasjon og andre sikthindrende gjenstander i en høyde på 0,5 meter over planet mellom SKV1 og SKV2. Innenfor sikringssone kulturminne-H190 er det ikke tillatt med inngrep utover tradisjonell landbruksdrift, uten at dette er avklart etter kulturminnelovens § 3 andre ledd. Automatisk fredet kulturminne er innenfor kulturminner hensynssone-H730. Det er begrenset bebyggelse eller parkeringsplasser i en avstand av minimum 6 meter målt horisontalt fra ytterkant høyspentledning gjennom Høyspenningsanlegg-H370. Det tillates ikke bygningsmessige installasjoner eller andre fysiske hindringer som begrenser utøvelse av reindriftsnæring i Hensyn reindrift-H520 som er samleområde og flyttelei for rein.

Rådmannen mener at hensynssoner er tilstrekkelig dekket i planforslaget og har ingen ytterligere kommentarer på punktet.

ROS-analyse


Risiko- og sårbarhetsanalysen viser at planområdet er egnet for foreslått utbygging. Ingen av de forhold som er vurdert i analysen er av slik karakter at de medfører så stor risiko at de skulle tilsi at tiltaket ikke bør gjennomføres. Rådmannen mener ROS-analysen er tilfredsstillende og har ikke ytterligere kommentarer til punktet.


Andre forhold

Rådmannen vurderer at innspill til oppstart av planarbeidet i hovedsak er ivaretatt i planforslaget.

Forhold til FNs bærekraftsmål

Narvik kommune legger til grunn FNs bærekraftsmål i sine planer og arbeid. Rådmannen vurderer at planforslaget er i tråd med intensjonene i disse målsetningene. Følgende bærekraftsmål trekkes frem:

	Reguleringsendringen reduserer avkjørsler til fylkesveiene og bidrar til et mer oversiktlig trafikkbilde i området. Planen legges til rette for myke trafikanter ved innregulering av de fleste stier som gangareal.
---	--

	I planen påføres ikke nye eller fremtidige belastninger på eksisterende naturmangfold og beskyttede livsviktige økosystemer i planområdet.
---	--

Konklusjon

Slik rådmannen vurderer planforslaget, er det tilstrekkelig redegjort for utbygging og de konsekvenser det vil medføre for omgivelsene og berørte parter. Planarbeidet er utført i samsvar med gjeldende lov- og forskriftsverk og kommunens overordnede planer.

Ut ifra en samlet vurdering anbefaler rådmannen at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring. Høringsfrist settes til 6 uker.

Vedtak:

I henhold til plan- og bygningslovens § § 12-10 jf. 12-11, legges forslag til Reguleringsendring for Straumen hytteområde, planID 2008101, siste revisjonsdato 12.07.2023, ut til offentlig ettersyn i seks - 6 - uker fra utlysingsdato.

Med hilsen

Marthe Rørvik Larsen
Enhetsleder

Shayesteh Shahand
arealplanlegger
Areal og samfunnsutvikling

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Vedlegg:

Planbeskrivelse - Reguleringsendring for Straumen hytteområde	1808060
Planbestemmelser - Reguleringsendring for Straumen hytteområde	1808061
Plankart - Reguleringsendring for Straumen hytteområde	1808062
Vedlegg 1 - Risiko- og sårbarhetsanalyse - Reguleringsendring for Straumen hytteområde	1808063
Vedlegg 2 - Innspilloversikt i forbindelse med planoppstart - Reguleringsendring for Straumen hytteområde	1808817
Vedlegg 3 - Innspill med kommentarer - Reguleringsendring for Straumen hytteområde	1808818
Vedlegg 4 - Møtoreferat forhåndskonferanse - Reguleringsendring for Straumen hytteområde	1808819



Vedlegg:

Vedlegg 5 - Gjeldende Bestemmelser_Vedtatt 27.03.2008 - 1808820
Reguleringsendring for Straumen hytteområde

Vedlegg 6 - Gjeldende Plankart_Vedtatt 27.03.2008 - Reguleringsendring 1808821
for Straumen hytteområde

Kopi til:

Provato As Lodve Langes gate 7 8514 Narvik