

Boarch Arkitekter AS
Postboks 324
8001 BODØ

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	20/4080 - 5 - PRESOM 20/30746	Preben Sommer	17.12.2021

Plansak for offentlig ettersyn - Områderegulering for Frydenlund

Saksutredning

Det vises til forslag til Områderegulering for Frydenlund, planID 2019001, siste revisjonsdato 16.12.2021. Planforslaget fremmes etter plan- og bygningslovens § 12-10, med Boarch Arkitekter AS som planfaglig konsulent på vegne av Narvik kommune v/ Eiendomsforvaltningen som forslagsstiller.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for bygging av ny barneskole, ny samlokalisert videregående skole og for høyere utnyttelse av boligkvartalene, i tråd med kommuneplanens arealdel. Planforslaget fremmes etter plan- og bygningslovens § 12-2.

Faktadel

Planforslaget

Planområdets areal er på 84,1 daa. Det tillates boligbebyggelse (blokk), offentlig og privat tjenesteyting - undervisning, idrettsanlegg, kombinert bebyggelse og anlegg BKB (bolig, offentlig og privat tjenesteyting) og Vann- og avløpsanlegg innenfor planområdet. Reguleringsplanen vil legge rammene for infrastruktur i området som vei, fortau, gatetun, gang- og sykkelvei, kollektivholdeplass, parkering og grønnstruktur mm. Planområdet har også hensynssone for bevaring kulturmiljø. Krav til størrelse, utforming og utnyttelse innenfor planområdet fremgår av planforslaget. Det er også regulert hensynssoner for bevaring kulturmiljø for "Gulskolen" - Villaveien 60, "Idrettens hus" - Brugata 8 og "Gamle Logen" - Brugata 5. Det er krav om detaljregulering for helt kvartal før tiltak gjennomføres.

Planområdet består av 9 delområder/ kvartaler.

Barneskole - her legges det til rette for bygging av ny skole for inntil 450 elever. Dette med utgangspunkt i mulighetsstudie fra mars 2018 med to alternativer for ny skole på Frydenlund. Det er skissert en bebyggelse på ca 5100 m² BTA i detaljert romprogram for 450 elever. Felles idrettsanlegg kommer i tillegg. Planforslaget legger til rette bevaring av "Gulskolen" og "Gamle Logen", men ikke "Rødiskolen". Denne kan man gjennom detaljreguleringen vurdere om skal rives for å gi plass til ny skole, dersom dette ikke kan løses andre plasser på tomten.

Videregående skole - her vises det til "Alternativanalyse og tilstandsvurdering vedrørende samlokalisering av Narvik videregående skole. Skolen skal ha kapasitet for ca 1000 elever, ca 24500 m² BTA.

Idrettshall - det legges til rette for bygging av ny idrettshall på ca 3500 m² BTA, med parkeringskjeller i tillegg. Det vil også kunne bygges bruforbindelse mellom ny videregående skole og idrettshallen. Parkeringskjeller skal dekke nødvendig parkering for idrettshall og skoler.

Boligbebyggelse - blokkbebyggelse - her tillates fortetting i henhold til KPA Narvik.

Tillatt utnyttelsesgrad for de forskjellige arealformålene er % BYA= 80% boligbebyggelse og % BYA = 100% for idrettsanlegg og %BYA = 80-100% for offentlig og privat tjenesteyting og %BYA = 80% for formål BKB. Bebyggelsen tillates med ulike høyder som fremgår av plankartet.

Områdeplanen omfatter en rekke eiendommer, både i offentlig og privat eie. Fullstendig oversikt over eiendommer fremgår av planbeskrivelsen. Største festere/eiere innenfor planområdet er Nordland fylkeskommune, Narvik kommune og Statsbygg.

I KPA for Narvik, vedtatt 02.02.2017 er området avsatt til offentlig og privat tjenesteyting, eksisterende boligbebyggelse og sentrumsformål. Hele planområdet omfattes av hensynssone H810-2 Frydenlund, fortetting med krav om felles planlegging. Villaveien 60 og Brugata 8 inngår i kulturminneplan og omfattes av hensynssone H570 Kulturminner og kulturmiljø.

Planforslaget utløser ikke krav om konsekvensutredning (KU) på grunn av områdets formål og størrelse, vurdering er gjort i samsvar med konsekvensutredningsforskriften §§ 6, 8 og 10 jf. vedlegg I pkt 24 og vedlegg II pkt 11 j). Det er gjort geoteknisk grunnundersøkelse for Frydenlund områdeplan, 2019 og støyberegninger for området Frydenlund, 2020. I tillegg er øvrige tema vurdert og redegjort for i planbeskrivelsen kapittel 5.

ROS-analyse er gjennomført etter veileder fra Direktoratet for sikkerhet og beredskap (DSB). Det er anbefalt tiltak som støyvurdering og beskrivelse av avbøtende tiltak for de områder som ligger i gul eller rød støysone, oppgradering av vann- og avløpsnett samt ivaretagelse av gang- og sykkeltrafikk mot ulykker. Dette er sikret i planbestemmelser for utarbeiding av detaljregulering. Det er også tatt inn planbestemmelser om støymålingsprogram for anleggsfasen.

Andre forhold

Oppstartsmøte med kommunen som planmyndighet ble avholdt 03.01.2019. Varsel om oppstart av reguleringsarbeid ble annonsert og meldt til berørte parter 15.03.2019. Det kom 7 innspill til varsel om oppstart. Innspillene er **oppsummert** og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen kapittel 9. Åpent informasjonsmøte var holdt 24.04.2019. Planforslaget ble så utarbeidet og oversendt kommunen 02.03.2020 for mottakskontroll og førstegangsbehandling. Siste reviderte plandokumenter ble mottatt 16.12.2021, jf. etterspurte suppleringer.

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

Økonomi

Selve planforslaget forventes ikke å få direkte virkning på kommunes økonomiplan. Forhold som gjelder bygging av nye offentlige/kommunale bygg med tilhørende infrastruktur vil måtte behandles som egne saker med tilhørende finansieringsplaner, dette inkludert eventuelle kostnader i forbindelse med innfrielse av rekkefølgebestemmelser.

Enhetsleders vurdering:

Innledningsvis finner enhetsleder det hensiktsmessig å poengtere at kommunen er bevisst på at hver enkelt plan skal behandles individuelt utfra samme føringer og lovverk. Kommunens rolle er å ha en aktiv og bestemmende rolle ved utarbeidelse av planer, samt om innholdet i planforslagene. Kommunens ansvar etter reglene om behandling i §§ 12–8 til 12–10 er gjeldende.

Samfunn og skolestruktur

Enhetsleder er positiv til arealutnyttelsen og ser på dette som et viktig grep for å ivareta behov for barneskole på Frydenlund/ i Narvik sentrum og fremtidig behov for lokaler for Narvik videregående skole som i dag er lokalisert på 3 ulike steder i Narvik kommune. Enhetsleder er tilfreds med at planforslaget har fokus på god og effektiv utnyttelse av arealene i sentrum. Kommunestyret vedtok i sak 087/21 at Narvik kommune skal investere i ny to-parallell skole på Frydenlund dimensjonert for minst 350 elever og planforslaget tar høyde for dette i planforslaget.

Bebyggelse:

Det er foreslått planbestemmelser om estetikk for bebyggelsen. Utforming, materialvalg og maksimal byggehøyde for hele området, kan vurderes nærmere ved merknadsbehandlingen. Dette slik at forutsigbarheten ivaretas bedre med og med tanke på estetikk og påvirkning på omgivelsene. Det er ikke gjort sol/skyggevurderinger til planforslaget da dette menes ivarettatt av bestemmelsene om at dette skal foreligge ved en detaljregulering for hvert respektive felt. For mer informasjon angående bebyggelse vises det til planbeskrivelse, plankart og planbestemmelser.

Rådmann vil ved merknadsbehandling gjøre en nærmere vurdering av temaet.

Trafikale forhold

Det er viktig å legge til rette for gode adkomstløsninger for gang og sykkel og for bruk av kollektiv. Her vil det være viktig at Nordland fylkeskommune følger opp gjennom effektive kollektivløsninger til/fra området etter utbygging. Enhetsleder mener planforslaget gir gode løsninger for fremtidig trafikkkløsnings også for myke trafikanter. For Narvik kommune er det viktig å skape trygge skoleveier for eleven, planforslaget legger til rette for en hjertesone i form av gatetun rundt skolen som gjør det sikrere for elevene å gå eller sykle, dette er helt i tråd med trygg trafikk sin veileder for at Narvik skal bli en trafikksikker kommune og skolen kan bli anerkjent som trafikksikker skole. Planforslaget er også utarbeidet i nært samarbeid med kommunens vegmyndighet/-forvalter. Planforslaget legger også til rette for en bedre løsning av parkeringsarealene enn hva som eksisterer i dag.

Rådmann vil ved merknadsbehandling gjøre en nærmere vurdering av temaet.

Grunnforhold og -forurensning:

Sweco Norge AS har på oppdrag fra Narvik kommune utført grunnundersøkelser ved Frydenlund videregående skole/Frydenlund barneskole/idrettens hus i uke 22 og 23 i 2019. Denne grunnundersøkelsen har som formål å undersøke grunnforholdene i området i forbindelse med utarbeiding av områdeplan. Det ble utført 21 totalsonderinger, 11 stk. poseprøver og 3 stk. sylinderprøver. Resultatene viser i hovedsak 3-4 lag over berg. Løsmassemekktigheten varierer mellom 1,76 – 12,87 meter over hele området. Prøvene tatt fra borhullene viser i hovedsak sandig, siltig, fast leire.

Enhetsleder viser til grunnundersøkelser gjort av Sweco Norge AS og mener denne er tilfredsstillende. Rådmann vil ved merknadsbehandling gjøre en nærmere vurdering.

Støy:

Enhetsleder viser til vurderingene av støy i kap. 6.3.9 i planbeskrivelsen og er tilfreds med at dokumentasjon på støy og krav til nødvendig støyutredning og støyskjerming er sikret gjennom planbestemmelser.

Klima og energi:

Enhetsleder er tilfreds med at tilknytningsplikt til fjernvarmenett er sikret selv om det pr i dag ikke foreligger konsesjon for etablering av fjernvarmeanlegg i området. Enhetsleder mener alternative energikilder bør vurderes nærmere før planen vedtas.

Nærmiljø og friluftsliv, barn og unge:

Enhetsleder viser til planbeskrivelsen kap. 8.6 der lekeområder og uteoppholdsarealer og friområder beskrives. Krav til lek og uteoppholdsareal skal følge krav i henhold til kommuneplanens arealdel og er sikret i bestemmelsene.

Kulturminner, Naturmangfoldloven

Hensynssone bevaring kulturmiljø med planbestemmelser skal ivareta verneverdig bebyggelse innenfor planområdet.

Bygg som er foreslått til bevaring:

- Brugata 5 ("Gamle Logen")
- "Gulskolen"
- "Idrettens hus"

Enhetsleder viser til at Brugata 5 ikke ble avsatt som bevaringsverdig kulturminne i kommunedelplan for Narvikhalvøya i 2011, som ble videreført i KPA Narvik (2017). Enhetsleder slutter seg likevel til forslag til bevaring ut fra vurderingene i planforslaget.

Enhetsleder registrerer flere innspill om bevaring av den eldste delen av dagens videregående skole, "Rødskolen" og "Villaveien barnehage".

Planforslaget legger imidlertid ikke opp til bevaring av disse byggene. Alle disse byggene kan dermed enten fornyes etter ønske eller rives. Enhetsleder mener at det i denne saken at det er nødvendig at disse byggene ikke bevares for å kunne få til den ønskede utviklingen i området.

I saker som berører naturmangfold skal i henhold til naturmangfoldloven (nml) § 7 vurderinger og vektlegging av §§ 8-12 fremgå av vedtaket. Det er ikke registrert nær truede arter innenfor planområdet i Naturbase og Artsdatabanken. Det er heller ikke registrert verneområder, utvalgte naturtyper, prioriterte arter, inngrepsfrie naturområder eller verdifulle/utvalgte kulturlandskap. Tiltaket anses ikke å påvirke naturmangfold i nevneverdig grad, jf. Naturmangfoldloven § 8. Enhetsleder vurderer at planforslaget er i tråd med prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 til 12.

Innspill og medvirkning:

Slik enhetsleder vurderer planforslaget, er innspill til oppstart tilfredsstillende kommentert og ivaretatt i planprosessen selv om alle innspill ikke er etterkommet. Krav til medvirkning vurderes som ivaretatt.

Andre forhold:

Ekspropriasjon

Planen legger til rette for innløsning/ekspropriasjon av tre eiendommer innenfor området BIA1 avsatt i forslaget til idrettsanlegg. Området er satt av til idrettsanlegg for å realisere en

idrettshall som vil være nødvendig for å innfri krav til kroppsøving for en eventuell ny VGS. Ekspropriasjon er etter definisjon i plan- og bygningsloven § 16-1. definert følgende:

“Ekspropriasjon foreligger etter denne loven når eiendomsretten til fast eiendom eller til bygning eller annet som har fast tilknytning til slik eiendom, blir ervervet ved tvang mot erstatning etter skjønn, eller når bruksrett, servitutt eller annen rett til, i eller over fast eiendom blir ervervet, endret, overført eller avløst ved tvang mot erstatning etter skjønn”

Kommunestyret kan foreta ekspropriasjon til gjennomføring av reguleringsplan iht §16-2 i plan- og bygningsloven. Kommunestyrets adgang til å foreta ekspropriasjon i medhold av reguleringsplan bortfaller dersom ikke kommunestyrets vedtak om ekspropriasjon er gjort innen 10 år etter at planen er kunngjort etter § 12-12 femte ledd.

Forhold til FNs bærekraftsmål

Narvik kommune legger til grunn FNs bærekraftsmål i sine planer og arbeid. Enhetsleder vurderer at planforslaget er i tråd med intensjonene i disse målsetningene. Følgende bærekraftsmål trekkes frem: 3, 4 og 11.

 <p>3 GOD HELSE OG LIVSKVALITET</p>	<p>Planen legger til rette for modernisering og oppgradering av skolebygg og skolegård. Dette vil ha en positiv effekt på ansattes og elevenes helse. Det er også lagt til rette for ny idrettshall i planområdet.</p>
 <p>4 GOD UTDANNING</p>	<p>Planen vil legge til rette for modernisering av skolen ved nye skolebygg og skolegård. Dette vil være faktorer som kan skape et godt fysisk og psykisk miljø for elever og ansatte. Det vil være med å løfte utdanningstilbudet i kommunen og gi et skoletilbud som er helhetlig, innovativt og tilpasset til den enkeltes behov og interesser.</p>
 <p>11 BÆREKRAFTIGE BYER OG LOKALSAMFUNN</p>	<p>Gode bolig og oppvekstmiljø er viktig for utviklingen av en robust kommune. Planen legger til rette for en differensiert boligmasse. I hovedsak består dagens masse av tradisjonelle eneboliger som ikke er tilpasset et helt livsløp. Det at planen legger til rette for en differensiert boligmasse kan være et viktig ledd for å sikre alle i befolkningen et godt bomiljø.</p>

Konklusjon

Enhetsleder har etter en samlet vurdering kommet frem til at planforslaget er tilstrekkelig grunnlagt og dokumentert, og er utført i samsvar med gjeldende lov- og forskriftsverk og kommunens overordnede planer. Planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes

på høring med høringsfrist på 7 uker.

Vedtak:

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-10, legges forslag til områderegulering for Frydenlund , planID 2019001, siste revisjonsdato 16.12.2021, ut til offentlig ettersyn i syv- 7 - uker fra utlysingsdato.

Med hilsen

Marianne Dobak Kvensjø
enhetsleder
Areal og samfunnsutvikling

Preben Sommer
arealplanlegger

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Vedlegg:

Områdeplan_04.11.2021-A2-L	1568851
Planbestemmelser Frydenlund_rev.1612.2021_ps	1568848
Planbeskrivelse Frydenlund Narvik 16.12.2021_ps	1568847
ROS analyse Frydenlund 02-03-2020 (1)	1568849
10212348 G01 Datarapport Frydenlund områdeplan med vedlegg	1568850

Kopi til:

Narvik kommune	Postboks 64	8501	NARVIK
----------------	-------------	------	--------