

NARVIK
KOMMUNE

Areal og samfunnsutvikling
NIV4

Saksfremlegg

Arkivsak: 21/1062
Dokumentnr: 16
Arkivkode: PLANID-2012015, PLANNAVN-Fagernesfjellet endring, PLANTYPE-31, FA-L12, GBNR-40/1327
Saksbeh: Jul Johan Riddervold

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
029/21	Hovedutvalg for plan og utvikling	21.09.2021

Mindre endring av områderegulering Fagernesfjellet

Jeg viser til merknadene og vil foreslå følgende

Vedtak:

Følgende merknader er behandlet:

Nordland fylkeskommune

- Tas til orientering.

Veg og park – Narvik kommune

- Tas til følge.
- Tas til etterretning.
- Tar til orientering.

Naturvernforbundet i Narvik

- Tas til orientering.

Med hjemmel i Narvik kommunes delegeringsreglement og plan- og bygningslovens §§ 12-12 og 12-14 vedtas mindre endring av områdereguleringsplan for Fagernesfjellet i henhold til plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse, sist revidert 06.09.2021.

Møtebehandling fra Hovedutvalg for plan og utvikling 21.09.2021

PLAN - behandling:

Votering: Rådmannens forslag - enstemmig vedtatt

PLAN- 029/21 Vedtak:

Følgende merknader er behandlet:

Nordland fylkeskommune

- Tas til orientering.

Veg og park – Narvik kommune

- Tas til følge.
- Tas til etterretning.
- Tar til orientering.

Naturvernforbundet i Narvik

- Tas til orientering.

Med hjemmel i Narvik kommunes delegeringsreglement og plan- og bygningslovens §§ 12-12 og 12-14 vedtas mindre endring av områdereguleringsplan for Fagernesfjellet i henhold til plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse, sist revidert 06.09.2021.

Rådmannen i Narvik,

Lars Skjønnås

Saken oversendes for behandling.

Ordføreren i Narvik,

Rune Edvardsen

SAKSUTREDNING :

Innledning.

Sweco Norge AS fremmer på vegne av Narvikfjellet AS forslag til reguleringsendringer av områdeplan Fagernesfjellet, PlanID 2012015. Formålet med reguleringsendringen er å foreta justeringer av planen slik at den skal være i tråd med ny planlagt bebyggelse og opparbeidet infrastruktur. Det skal foretas mindre endringer i feltene BFT 3B, BFT 3 C, BFT 4A, BFT 4B, og endre plassering av det kommunaltekniske formålet o_BKT 5. Det er gjort justeringer i plankart og reguleringsbestemmelser. Det må også gjøres mindre endringer i den tekniske infrastrukturen.

SKV 28 endres for å få en optimal linjeføring som mulig, og det skal også legges inne breddeutvidelse på vegen. For vegen o_SKV 9 på strekningen fra SKV 18 til SKV 28 blir plankartet oppdatert iht. eksisterende fortau og snuplass. Planbestemmelsene og plankartet skal oppdateres innenfor området til reguleringsendringene. Endringen berører følgende eiendommer: 40/837, 40/839, 40/879, 40/1327, 40/1422, 40/1443, 40/1506 og 40/1507.

Faktadel

Områdeplanen for Fagernesfjellet ble vedtatt av kommunestyret 21.04.2016. I planbestemmelsene § 2.1 står det blant annet at *“Det er ikke plankrav for feltene B1, B2, B7, BB 1-2, BF 1-19, BK1, BFT2A/B, BFT3A/B/C, BFT4A-4B, BFR 24-33”*. Siden reguleringsplanen ble vedtatt i 2016 har tiltakshaver endret sine planer for hvilke hytter de ønsker å leie ut, og har startet arbeidet med å forbedre vegen innenfor det området hvor det nå søkes om reguleringsendringer. Som følge av dette ser tiltakshaver seg nødt til å justere på deler av vegtrase og tilhørende infrastruktur for at tiltaket i større grad tilpasses naturen i området.

Prosess og medvirkning

Oppstartsmøte med kommunen ble avholdt 19.04.2021. Det ble meldt om oppstart av planarbeidet med forslag til planendring, 20.05.2021. Planoppstart ble annonsert i avisen Fremover, på kommunens hjemmeside og via brev til myndigheter og naboer. Høringsfrist var 16.06.2021. Invitasjon til medvirkning i planarbeidet jf. plan- og bygningslovens §12-10 jf. § 12-11 er overholdt. Det kom totalt tre merknader i forbindelse med høringen. Siste reviderte dokumenter ble mottatt 01.09.2021.

Delegering

Gjeldende delegeringsreglement ble vedtatt av kommunestyret 27.02.2020. Her er hovedutvalg for plan og utvikling delegert myndighet til å fatte vedtak i mindre endringer og oppheving av reguleringsplaner, jf. pbl § 12-14. Av § 12-14, 2.ledd fremgår det at kompetansen til å vedta «mindre endringer i reguleringsplan» kan delegeres til et underutvalg i medhold av § 12-14 og i samsvar med kommunelovens regler, slik det er gjort i delegeringsreglementet.

PBL § 12-14 *“Kommunestyret kan delegerer myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.*

Økonomiske konsekvenser for kommunen

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

Merknadsbehandling

Det kom inn tre merknader i forbindelse med høringen. Det ble satt frist til 16.07.2021. Samlede høringsuttalelser følger som vedlegg sammen med tiltakshavers kommentar til merknadene.

Rådmannens merknadsbehandling er følgende:

- Merknad fra Nordland fylkeskommune – datert 08.06.2021

Nordland fylkeskommune har uttalt at de er enig i at endringen kan gjennomføres etter en forenklet planprosess. Fylkeskommunen har ingen vesentlige merknader til planforslagets arealdisponering.

- Rådmannens kommentar:

Tas til orientering.

- Merknad fra Veg og park – Narvik kommune – datert 15.06.2021
 1. Veg og park er avhengig av tilstrekkelig arealer langs offentlig veg for å kunne utføre drifts og vedlikeholdsoppgaver med mest mulig effektive og rasjonelle metoder. Det er begrensede muligheter for snølagring i området. Det bes derfor om at størst mulig av arealet avsatt til grønnstruktur langs sørøstsiden av snuplassen blir endret til formålet annen veggrunn.
 2. Stikkledninger som ivaretar overvann fra terrenget ovenfor har i dag innløp i o SVG. Veg og park ber om at innløpet flyttes lengre opp og ut av området som skal brukes til lagring av snø fra den offentlige vegen.
 3. Fjellskjæring langs S1 inngår ikke i vegarealet med unntak av noen mindre bergnabber. Skjæringa er sikret med fjellbolter, men vi har registrert en del nedfall av stein som havner i veggrofta. Veg og park vil presisere at vi kun tar ansvar for de deler av skjæringen som befinner seg i det regulerte vegarealet. Vi forutsetter at tilsyn, drift og vedlikehold blir utført på en slik måte at den offentlige vegen og sikkerheten for de vegfarende blir ivaretatt. Dette gjelder også i anlegg og byggefaser.

- Rådmannens kommentar:
 1. Tas til følge. Tiltakshaver har gjort følgende justeringer: Den nordlige delen av SKV 28 ved snuplassen er flyttet mot nordvest. Endringen fører til at det blir en justering av byggegrensen og arealene på BFT3B. Narvikfjellet er eier at tomten og har ingen merknader til justeringen.
 2. Tas til etterretning. Tiltakshaver opplyser at stikkledninger blir ivaretatt i detaljprosjekteringen i dialog med Veg og park. Såfremt tiltakshaver er tilbøyelig for endringer som kommer fra veg og park i detaljprosjektering av o_SVG anser rådmannen merknad som tatt til etterretning og menes ivaretatt.
 3. Tas til orientering. Tiltakshaver opplyser at punktene i merknaden vil bli ivaretatt.
- Merknad fra Naturvernforbundet i Narvik - datert 07.06.2021

Merknaden går på generelt grunnlag for hele områdereguleringsplanen for Fagernesfjellet. Naturvernforbundet i Narvik (NiN) stiller spørsmål om det ikke er viktig at alle negative konsekvenser/risiko blir tatt tak i nå og ikke når hendelser oppstår. NiN ønsker at Narvik kommune i fremtidige detaljplaner tar hensyn til å minimalisere de negative konsekvenser av utbygginger på en bedre måte enn det er gjort frem til nå.

- Rådmannens kommentar:

Tas til orientering. Merknaden omhandler momenter i den allerede vedtatte områdeplanen som var ute på høring i 2016. Merknaden kommer ikke med konkrete momenter som omhandler planendringene som nå fremmes. Rådmannen viser til den ordinære konsekvensutredningen og vedtatte dokumenter i områdeplan for Fagernesfjellet, PlanID 2012015. Merknaden menes ivaretatt.

Rådmannens vurdering

Innledningsvis finner rådmannen 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.

Saken fremmes som en mindre endring av reguleringsplan, og planadministrasjonen har i forbindelse med dette satt forutsetninger for planinitiativet. Rådmannen vurderer at forutsetningene er holdt, og at endringen kan behandles med forenklet planprosess jf. pbl § 12-14. Saken kan behandles av Hovedutvalg for plan og utvikling i samsvar med kommunens delegeringsreglement.

Rådmannen har følgende vurderinger til de foreslåtte endringene i områdeplan Fagernesfjellet, planID 2012015:

1. Justering av veg o_SKV 9 og regulering av fortau (SGS) på strekningen fra SKV 18 til SKV 28:

Tiltakshaver ønsker å justere o_SKV 9, og regulere fortau på strekningen SKV 18 til SKV 28 fordi områdeplanen er ikke i tråd med infrastrukturen som allerede er opparbeidet på denne strekningen. Det skal foretas et formålsbytte, hvor området regulert til parkering i SPA2 blir erstattet med fortau- og vegformål. Justeringen av vegen vil ikke berøre hensynet til viktig natur- og friluftsområder på grunn av størrelsen på endringen. Endringen vil også øke trafiksikkerheten, ettersom det legges til rette for en lengre strekke med fortau. Dette vil også gjøre det enklere for innbyggerne å benytte friluftsarealene i området. Tiltakshaver har også foretatt en justering av arealet f_BRE, ettersom gjeldende plan kommer i konflikt med en vannledning. Rådmannen er forvist bekreftelse fra HRS om at endringene ikke er av et slikt omfang at det vil føre til redusert renovasjonsdekning i planområdet. Rådmannen mener denne endringen kan vedtas.

2. Endring av linjeføring SKV 28

På veg SKV 28 ønsker tiltakshaver å endre linjeføringen slik at vegen vil få en optimalisert

plassering i terrenget, og at vegen blir bredere, noe som gir økt trafikksikkerhet og fremkommelighet. Rådmannen ser derfor endringen som positiv, selv om den medfører en liten reduksjon av grøntarealer. Grøntarealene blir ifølge tiltakshaver erstattet av utvidelse av annen veggrunn-grøntareal.

3. Endring av felt BFT 4A

I felt BFT 4A ønsker tiltakshaver å fjerne regulerte tomtegrenser for planlagt bebyggelse. Utnyttelsesgraden blir opprettholdt, og det blir fjernet 5 avkjørsler til delfeltet. Ettersom utnyttelsesgraden ikke økes, og parkeringsdekning også reduseres, vurderer Rådmannen at endringene ikke vil forringe området eller endre reguleringsplanen i vesentlig grad.

4. Endring av felt BFT 4B – justering av formålsgrensen og byggegrense

I felt BFT 4B ønsker tiltakshaver å justere formålsgrensen mot grønnstrukturen i nord, samt legge inn et nytt grøntområde nord og øst for området. Rådmannen ser at tiltaket vil redusere grøntareal mellom det aktuelle feltet og det regulerte hyttefeltet BFR 30, men ettersom terrenget er svært kupert, anser ikke rådmannen dette som negativt. Det nye grøntarealet er plassert i terreng som er mindre kupper, og skaper et skille mellom felt 4B og vegen. Rådmannen vurderer dette som positivt for innbyggerne som ønsker å benytte vegen til friluftsmål. Arealet til fritids- og turistformål økes fra 12 til 12,4 daa i BFT 4B, men feltet deles opp i to deler. Det etableres grøntstruktur på 10 meter mellom de to feltene. Rådmannen mener at dette er en positiv endring som sikrer grønnstrukturer rundt eksisterende bygg i vestlige del av feltet BFT 4B.

5. Flytting av o_BKT5

Det kommunaltekniske feltet BKT 5 ønskes flyttet opp fjellsiden, fra området mellom BFT 4A og BFT 4B, til ledig areal nord for BFT 5. Flyttingen av dette feltet baserer seg på at det skal etableres et høydebasseng med tilhørende infrastruktur. Det opprinnelige feltet var ikke dimensjonert for et slikt anlegg. Tiltakshaver har kommet frem til denne endringen etter oppstartsmøte, hvor Narvik Vann KF informerte om at det burde avsettes areal til planlagt høydebasseng. Flyttingen av arealet fører til at grøntarealet i dette området vil bli noe redusert. Rådmannen mener en mindre reduksjonen av grøntarealet er nødvendig for å sikre god vanntilførsel i området. Flyttingen av arealformålet medfører at det vil bli opprettet et høydebasseng og tilknyttet teknisk infrastruktur tett opp mot eksisterende skiløype. Rådmannen mener det er viktig at sikkerheten til skiløpere ivaretas ved flyttingen av o_BKT5, og forutsetter at tiltakshaver sørger for nødvendige sikkerhetstiltak i løypetraseen.

Endringer i plandokumenter

Planbestemmelser:

Tiltakshaver ønsker følgende endringer i planbestemmelsene

§ 2.10: Følgende punkt er tilføyd: *“Egne parkeringskrav for delfelt BFT 3B, BFT 3C, BFT 4A og BFT 4B.”*

§ 3.15: **Felles for BFT 3B og BFT 3C:** Bestemmelsen *“Antall skal være i henhold til bestemmelsens § 2.10.”* erstattes med *“Min-maks 1-2 p-plass per hytte eller fritidsbolig.”*

Bygningenes utforming og materialbruk 2. avsnitt: Bestemmelsen *“Det tillates ikke bygg på synlige pilarer.”* erstattes med *“Det tillates bygg på synlige pilarer innenfor delfeltene. Estetisk skal pilarene harmonere internt i delfeltene og oppleves som en naturlig og enhetlig del av bebyggelsen og omkringliggende natur.”*

§ 3.16: **Felles for BFT 4A og BFT 4B:** Bestemmelsen *“Parkering skal ivaretas på egen tomt og i henhold til bestemmelsens § 2.10.”* erstattes med *“Parkering skal ivaretas på egen tomt eller på felles parkeringsplass. Min-maks, 1-2 p-plass per hytte eller fritidsbolig.”*

Bygningenes utforming og materialbruk: Bestemmelsen *“Det tillates ikke bygg på synlige pilarer.”* erstattes med *“Det tillates bygg på synlige pilarer innenfor delfeltene. Estetisk skal pilarene harmonere internt i delfeltene og oppleves som en naturlig og enhetlig del av bebyggelsen og omkringliggende natur.”*

Som en følge av endringer i plankartet vil flere bestemmelser bli misvisende, disse vil derfor fjernes, korrigeres eller delvis erstattes med nye bestemmelser:

§ 3.17 BFT 4A:

- ”innenfor tomtene nummerert T1-T6” – fjernes
- “Det kan etableres en adkomst med en parkeringsplass til hver hyttetomt. På område angitt med påskrift «P» i plankartet, kan det etableres felles parkering for alle visningshyttene. Det kan til sammen etableres maksimalt 12 parkeringsplasser for visningshyttene, jfr. parkeringskravet for boenheter over 60 m² i områdereguleringsplanen. “ - fjernes og erstattes med “Se parkeringskravet i §3.16.”.

§ 3.18 BFT 4B

“Parkeringskravet for områdereguleringsplanen er gjeldende se §2.10” - fjernes og erstattes med “Se parkeringskravet i §3.16.”

Endringene av parkeringsbestemmelsene i § 3.15, § 3.16, §3.17 og § 3.18 vil medføre at tiltakshaver får lavere krav til parkeringsdekning. I gjeldende bestemmelser er kravene:

- p-plass for hybel/boenhet under 30 m².
- 1,75 p-plass for boenhet mellom 30 m² og 60 m².
- 2 p-plasser for boenhet over 60 m².

Rådmannen viser til tiltakshavers vurdering om at mange som kommer til området ikke har egen bil, men kommer med fly og kollektiv. Tiltakshaver viser til alternativ parkering ved behov, hvor de har tilrettelagt for 236 biler i felt SPA 2, som er avgiftsbelagt. Videre er tiltakshavers alternativ til leietakere som kommer med to biler, at det lastes av bagasje og personer ved målpunktet før bilen blir kjørt ned og parkerer i parkeringsanlegget. Rådmannen vurderer ut fra dette at det nye reduserte parkeringskravet vil kunne skape utfordringer ved at det ikke blir tilstrekkelig parkering ved hytter som skal brukes til utleie, men vurderer at dette kan ivaretas i felt SPA 2. Rådmannen er enig i at reduksjonen i antall parkeringsplasser er i tråd med Narvikfjellets visjon om å være en bærekraftig og miljøvennlig reisedestinasjon og at de gjeldende parkeringsbestemmelsene ikke er optimal for formålet innenfor felt BFT 3B, BFT 3C, BFT 4A og BFT 4B.

Rådmannen har ingen innvendinger til at tiltakshaver ønsker å endre bestemmelsen om bygg på synlige pilarer i § 3.15 og § 3.16. Rådmannen mener tiltakshavers begrunnelse er tilstrekkelig, og synes det er positivt at de estetiske kvalitetene i feltene BFT 3B, BFT 3C, BFT 4A og BFT 4B skal sikres. Illustrasjonene som er lagt ved i planbeskrivelsen viser også at byggene skal innordnes skånsomt i det naturlige terrenget. Rådmannen mener foreslått formulering i planbeskrivelsen er tilstrekkelig.

Plankart:

- Justering av veg o_SKV 9 og regulering av fortau (SGS) på strekningen fra SKV 18 til SKV 28
- Endringer på f BRE
- Endring av linjeføring SKV 28
- Endring av felt BFT 4A
- Endring av felt BFT 4B – justering av formålsgrensen og byggegrense
- Flytting av o_BKT5

Konklusjon og anbefaling

Slik rådmannen vurderer saken, er plandokumentene tilfredsstillende utarbeidet, og problemstillinger og konsekvenser som følge av planendringene er godt nok utredet for å kunne gjøre et vedtak om å godkjenne eller avvise planendringen. Forslaget vurderes å være innenfor rammene av mindre endring av reguleringsplanen slik at høring og offentlig ettersyn ikke gjennomføres, jf. plan- og bygningslovens § 12-14, 2.ledd. Ut fra en samlet vurdering vil rådmannen anbefale at hovedutvalget for plan og utvikling vedtar forslag til planendring.

Dersom hovedutvalget for plan og utvikling ikke vil vedta forslag til planendring slik det foreligger, må dette begrunnes og saken sendes tilbake til rådmannen for endringer, med bestilling på hva som

skal endres eller utredes videre.

Forslag til vedtak:

Følgende merknader er behandlet:

Nordland fylkeskommune

- Tas til orientering

Veg og park – Narvik kommune

- Tas til følge.
- Tas til etterretning.
- Tar til orientering.

Naturvernforbundet i Narvik

- Tas til orientering

Med hjemmel i Narvik kommunes delegeringsreglement og plan- og bygningslovens §§ 12-12 og 12-14 vedtas mindre endring av områdereguleringsplan for Fagernesfjellet i henhold til plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse, sist revidert 06.09.2021.

Alternativt forslag til vedtak.

Med hjemmel i Narvik kommunes delegeringsreglement og plan- og bygningslovens §§ 12-12 og 12-14 avslås mindre endring av områdereguleringsplan for Fagernesfjellet i henhold til plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse, sist revidert 06.09.2021.

Begrunnelse:

.....

Dokumentliste:

Vedlegg:

Planbestemmelser_Områdeplan Fagernesfjellet_06.09.2021_PlanID_2012015

Plan_2012015_reguleringsendring_Narvikfjellet_02.09.2021

Områdeplan Fagernesfjellet_Reguleringsendring_Hovedkart_02.07.2021-A0-L

Områdeplan Fagernesfjellet_Reguleringsendring_Område for endring_02.07.2021-A2

Områdeplan Fagernesfjellet_Reguleringsendring_Utsnitt detaljerte områder_02.07.2021-A1-L