

Sweco Norge As Avd Narvik
Postboks 714
8509 Narvik

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	20/4090 - 25 - JULRID 22/59829	Jul Johan Riddervold	02.11.2022

Plansak for offentlig ettersyn - Detaljregulering Vassvikbukta

Saksutredning:

Innledning

Det vises til forslag til Detaljregulering for Vassvikbukta, planID 2015010, siste revisjonsdato 16.08.2022. Planforslaget fremmes etter plan- og bygningslovens § 12-10 jf. 12-11 , med Sweco Norge AS som planfaglig konsulent på vegne av Vannkanten AS som forslagsstiller.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for boliger og småbåthavn/molo med rorbuer og landareal tilrettelagt for boliger.

Faktadel

Forslagsstiller ønsker å legge til rette for etablering av boliger på eiendom gnr./bnr. 39/1897. Planen er ikke i tråd med overordnet planverk, og kommuneplanens arealdel (KPA) gir føringer for at området avsatt til småbåt- og gjestehavn hvor land- og sjøområdene skal reguleres samlet. Tilgrensende områder som omfatter Vassvikkaia, areal til ny småbåthavn, tursti m.m. er derfor en del av planen. Planområdet berører gnr/bnr. 39/1904, 39/1659, 39/1436, 39/1897, 39/1896, 39/1714 og 39/1878 og er på ca. 117 dekar.

Planstatus

I kommuneplanens arealdel (KPA), vedtatt 02.02.17, er hele planområdet avsatt til Småbåthavn og inndelt i Eksisterende småbåthavn (S3) og Småbåthavn og gjestehavn, Vassvika (S4).

For S3 gjelder følgende:

- Ved tillatelse til nye tiltak (flytebrygger, ikke for faste konstruksjoner) må det sikres at tiltaket ikke kommer i konflikt med allerede eksisterende anlegg. Tillatelsen skal også omfatte offentlig veg, adkomst og parkering.
- Flytebrygger skal være nøkternt og forsvarlig utformet, og dekket/innbygget i trevirke. Anlegget skal stå i forhold til bruksbehov, klimatiske forhold og antall brukere.
- Flytebrygger/fortøyninger som ikke er i bruk skal fjernes innen to år etter at bruken opphørte.

- For områder avsatt til småbåthavn kan utfylling- og videre bygging ikke finne sted før området inngår i detaljert reguleringsplan.

For S4 gjelder følgende:

- Forhold avdekt i konsekvensutredning (KU) og Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) ifm. kommunedelplan for Narvikhalvøya 2011(KDP) skal vurderes ved utarbeidelse av detaljregulering, jf. bestemmelser i kap. 2.
- Land- og sjøområdene skal reguleres samlet i egen detaljreguleringsplan.
- I hele området skal det legges til rette for publikum, både for båtgjester og andre. Aktiviteter skal kunne spenne fra rekreasjon og lek til kulturopplevelser og handel. Publikum skal fritt kunne beveges seg rundt sjøområdet, og arealene skal være et åpent friareal/parkområde også for ikke betalende.
- Vassvikkaia må hensyntas og ivaretas i videre planprosess.
- Gjennomgående tursti skal ivaretas gjennom reguleringsplanarbeidet.
- Det må foreligge tilstrekkelige tillatelser etter havne- og farvannsloven før tillatelse til tiltak kan gis.

Området omfattes foreløpig ikke av reguleringsplan.

Planprosess

Oppstartsmøte ble avholdt i 24.08.15 hvor tiltakshaver, konsulent og arkitekt redegjorde for formålet med reguleringen, samt la fram skisser for planlagte boliger. 15.9.2015 ble det avholdt et oppfølgingsmøte etter oppstartsmøtet, hvor en utvidet planavgrensning ble presentert til å omfatte hele området avsatt til formålet «framtidig småbåthavn».

Det ble meldt oppstart av planarbeidet 11.11.2015 og 27.9.2016 mottok kommunen det første planforslaget. Planen ble lagt ut til offentlig ettersyn i 2017. I forbindelse med offentlig ettersyn varslet Fylkesmannen innsigelse med krav om konsekvensutredning. Dette medførte at planen måtte varsles på nytt. Planarbeidet ble varslet på nytt i 2017, konsekvensutredet, og deretter lagt ut til offentlig ettersyn i 2019. Fylkesmannen fremmet innsigelse til planen med begrunnelse i at tiltaket vil komme i konflikt med svært viktige og viktige friluftsområder. Det har vært en dialog mellom Narvik kommune og Fylkesmannen og det er avklart hvilke endringer som ønskes for at innsigelse skal kunne trekkes. Statens vegvesen varslet også innsigelse, her har det også vært dialog for å imøtekomme varsel om innsigelse.

Rådmannen er at den oppfatning at invitasjon til medvirkning i planarbeidet er overholdt. Det kom totalt 11 innspill til varsel om oppstart i 2017. Innspillene er oppsummert og kommentert i planbeskrivelsen. Det nye planforslaget ble oversendt kommunen 15.10.2021 for behandling. Etter dialog med forslagsstiller er planforslaget justert, og blant annet supplert med fortau i Sjøveien for å sikre at varslede innsigelser er møtt. Siste reviderte plandokumenter mottatt 17.08.2022 jf. etterspurte suppleringer.

For nærmere redegjørelse om prosjektet vises det 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 vurdering:

Innledningsvis ønsker rådmannen å poengtere at det er positiv med ny boligutvikling i Narvik, og rådmannen er således positiv til at det tilrettelegges for en differensiert boligtypologi i området. Planforslaget er ikke i tråd med kommuneplanens arealdel, og er derfor konsekvensutredet på tiltaksnivå, jf. forskriftens § 6 første ledd bokstav b.

Landskap

Planen legger opp til en transformasjon av området *Vassvikbukta* og det legges til rette for boligbebyggelse og ny molo med næringsbebyggelse, og det er vurdert at prosjektet vil bryte med det eksisterende landskapsbilde. Området øst for eksisterende brygge (o_SK) er i dag stort sett svært påvirket strandsone med utfyllinger og etablerte naust. Flere av de eksisterende naustene er ikke i bruk og av dårlig forfatning. Rådmannen er av den formening at planforslaget legger opp til en bedre utnyttelse av området, og at planforslaget vil være et positivt visuelt bidrag til området. Området vest for eksisterende brygge er stort sett uberørt strandsone nedenfor eksisterende kommunal vei, Lomveien. I planforslaget legges det opp til utfylling i sjø og opparbeidelse av en ny molo hvor det legges til rette for boligbebyggelse og et nytt næringsområde.

Rådmannen kan ikke se bort fra at planforslaget vil påvirke landskapet betydelig i forhold til dagen situasjon. Samtidig er rådmannen av den formening at det er mulig, ved å se prosjektet i en helhet, mulig å skape et området som bidrar positivt inn i landskapsbilde. Rådmannen mener således at tiltakets påvirkning på landskapet er dekket tilstrekkelig i planforslaget og har ingen ytterligere kommentarer på punktet.

Byggehøyde og utnyttelsesgrad

Innenfor området BBB1 legges det til rette for inntil to boligblokker med maksimalt 26 leiligheter og innenfor området BBB2 legges det til rette for maks 42 leiligheter i inntil tre leilighetsbygg. Maks tillatt kotehøyde er 17,2 meter for BBB1 og 18 meter for BBB2. Planlagt bebyggelse i BBB1 vil begrense og/eller fjerne utsynet mot sjøen for de nærmeste naboene i Sjøveien og Vassvikkaia. For planlagt bebyggelse på BBB2 vil tiltaket begrense utsikt for nærliggende bebyggelse og kunne oppleves dominerende i landskapet.

Vest i planområdet er det avsatt område til næring (BN1), lekeplass (f_BLK2) og friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (VFS). Bestemmelsene gir føringer for næringsområdet som er avsatt til utfylling samt molo for planlagt småbåthavn. Området skal være tilgjengelig for publikum. Innenfor formålet er det tillatt etablert parkering, driftsbygninger til småbåthavn, naust og rorbuer til utleie. Bygninger tillates oppført i to etasjer med mønehøyde inntil 10 m. Utnyttelsesgrad for næring er satt til %BYA = 60%. For VFS er arealet avsatt til badeområde og båt- eller bryggeopplag tillates ikke her i den hensikt å ivareta allmennhetens tilgang og bademuligheter. Badebøyer tillates oppsatt etter avtale med grunneier. Dette gjøres for å unngå ulykker grunnet ferdsel med motorbåt eller

vannscooter. Havne- og farvannsloven gir føringer for merkebøyer utlagt ved badeplasser. Den planlagte badestranden i vest vil koble planområdet til eksisterende strandsone.

Rådmannen ser at planforslaget er betydelig redusert etter planen sist var på offentlig ettersyn i 2019, og er av den formening at foreslått bebyggelse er godt tilpasset området. I et større perspektiv vil blokkene kunne harmonere med eksisterende bebyggelse på grunn av kurvaturen i landskapet. Selv om bebyggelsen er bedre tilpasset området er rådmannen av den formening at det viktig at byggehøyden vurderes nærmere i forbindelse med merknadsbehandlingen.

Barn og unge

Forholdet til barn og unge er utredet i en egen delutredning. I planforslaget ivaretas lekeplass ved inngang i henhold til kommuneplanens arealdel. For boligområdet BBB1 er arealkravet for nær- og strøkslekeplass ikke oppfylt, men avviket er minimalt. For BBB2 legges det til rette for to lekeplasser ved inngang, en av de kombinert med nærlekeplass. Tiltaket i seg selv beslaglegger ingen eksisterende arealer avsatt/definert til lek. Det legges opp til økt sikkerhet langs skoleveg og planen sikrer oppstramming av to kryss, og nytt fortau innenfor planområdet, samt for del av Fr. Nansens vei opp til Vassvikveien og langsmed Sjøveien.

Rådmannen er av den oppfatning at barn og unges har hatt et særlig fokus i planarbeidet og mener således at interessene til barn og unge er godt ivaretatt i planforslaget og har ingen ytterligere kommentarer på punktet.

Støy og forurensing

Det er i planområdet påvist masser med forurenset masse. Det sikres i planbestemmelse at det skal utarbeides tiltaksplan for graving og håndtering av forurensete masser før tiltaket kan påbegynnes. Det er utarbeidet et eget støynotat som viser at det som følge av etablering av småbåthavn og nye boliger, vil lydnivået ved Lomveien og Fridtjof Nansens vei kunne øke med opptil 3-4 dB sammenlignet med dagens situasjon. En slik kartlegging krever ytterligere kartlegging av konsekvenser, noe som ivaretas i byggesaken. For Sjøveien, Strandveien og Vassvikkaia vil det kun være snakk om mindre økning av lydnivå (under 1 dB) sammenlignet med dagens situasjon. Rådmannen mener således at temaene støy og forurensning er tilstrekkelig dekket i planforslaget og har ingen ytterligere kommentarer på punktet.

Parkering

I planforslaget legges det opp til parkering i henhold til kommuneplanens arealdel for boligbebyggelsen. Det er ingen føringer i kommuneplanen for antall parkeringsplasser for båtplasser eller naust/rorbu. Det legges opp til 0,3 biloppstillingsplasser pr. båtplass og minimum 2. stk parkeringsplasser pr. naust/rorbu. Parkeringsplassene knyttet til båthavn/naust skal være offentlig tilgjengelig og tillates benyttet av allmennheten/publikum. Rådmannen mener at parkering er tilstrekkelig dekket i planforslaget.

Trafikkforhold

Planområdet berører kryssene Sjøveien/Strandveien/Vassvikkaia og Vassvikkaia/Lomveien/Fr Nansens vei. Fartsgrensen i området er 30 km/t. Det er gjennomført beregninger på økning av trafikk som følge av tiltaket. Det forutsettes at det genereres 4,5 bilturer per døgn per bolig, og for næringsarealene i øst antas det 26 kjøretøybevegelser per døgn, med stor sesongvariasjon til og fra båthavnen. Det er antatt at tiltaket medfører en økning i trafikkmengden på totalt 120 kjøretøybevegelser per døgn i øst i forhold til dagens trafikkmengde. I vest er det estimert 190 kjøretøybevegelser per døgn for boliger. I tillegg er det forutsatt at ny parkeringsplass ved småbåthavnen, samt trafikk til/fra småbåthavn og rorbuer til utleie vil utgjøre ca. 350 kjøretøybevegelser per døgn.

Planforslaget legger opp til oppstramming av krysset Sjøveien/Vassvikkaia og Lomveien/Fr Nansens vei/Vassvikkaia og det legges opp til at det skal etableres fortau/gangveg fra de nye boligblokkene opp til Fr Nansens vei/Vassvikveien. Det legges opp til sammenhengende fortau/turveg gjennom planområdet. Rådmannen er av den formening at planforslaget bidrar positivt når det kommer til etablering av tursti og gangfelt gjennom planområdet, noe som vil forbedre forholdene for myke trafikkanter som ønsker å bevege seg gjennom området. Rådmannen vurderer at planforslaget i tilstrekkelig grad omtaler trafikkforhold og ivaretar trafiksikkerhet.

Friluftsliv

Området benyttes hyppig av mosjonister og til friluftsliv og er klassifisert som et *svært viktig/viktig friluftslivsområde*. Rådmannen ser det som vesentlig at utvikling av området hensyntar dette. Det er utført en egen utredning for friluftsliv/by- og bygdsliv. Det legges til rette for tursti/fortau gjennom hele planområdet. Det er i planforslaget vurdert at opplevelsen av ny tursti på kaifront/fylling, ny nærlekeplass, samt muligheter for opparbeidelse av møteplasser vil kunne bidra til å øke opplevelseshverdien i området. Planforslaget legger også opp til etablering av offentlig tilgjengelig strand innenfor arealformålet *Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner*. Rådmannen mener at tiltaket slik det foreligger positivt vil kunne bidra til å opprettholde og tilrettelegge for økt bruk av området, således mener rådmannen at friluftsliv er tilstrekkelig utredet i planforslaget.

Naturmangfold

I saker som berører naturmangfold skal det iht. naturmangfoldloven (nml.) § 7 foretas vurderinger og vektlegging av nml. §§ 8 til 12. Innenfor planområdet er det ikke registrert verneområder og heller ikke kjente registreringer av sårbare- eller fremmede arter. På bakgrunn av denne informasjonen er det ikke gjort utvidet undersøkelse for å øke kunnskapsgrunnlaget for planområdet, eller vurdert tiltak i forhold til føre-var-prinsippet, jf. nml. §§ 8 og 9.

Kulturminne/hensynssoner

Vassvikkaia er registrert som et kulturminne som et lokalt initiativ av Narvik kommune. I planforslaget er kaia lagt under formålet *Bevaring kulturminne - H570* med bestemmelser som bevarer kaia. Det legges til rette for småbåtanlegg i sjø og vassdrag rett i nærhet til kulturmiljøet. Rådmannen mener at plasseringen av småbåtanlegget må vurderes nærmere i merknadsbehandlingen før vedtak fattes.

ROS-analyse

Det er vurdert at områdene for utbygging ikke er utsatt for ras, flom eller andre farer og det er derfor utført en enkel ROS-analyse med utgangspunkt i fylkesmannens sjekkliste. Rådmannen mener ROS-analysen er tilfredsstillende og har ikke ytterligere kommentarer til punktet.

Grunnforhold/geoteknisk vurdering

Det er foretatt grunnundersøkelser i forbindelse med planarbeidet og det er påtruffet kvikkleire. Det er utført beregninger av stabiliteten i område for nye boliger i øst. Beregningene viser at det må mudres til berg for å oppnå tilfredsstillende stabilitet, dersom areal innvinning skjer gjennom utfylling i sjø. Det må også mudres ned til faste masser for boliger og molo i vest for å oppnå tilfredsstillende stabilitet. Rekkefølgebestemmelser sikrer at det ved søknad om igangsettingstillatelse er gjort undersøkelser ved grunnforholdene, og at det er dokumentasjon på at forholdet til havnivåstigning og stormflo er ivarettatt iht. TEK 17.

Samfunn, næring og utvikling

Tiltaket legger til rette for etablering av to nye boligområder med til sammen inntil 68 nye leiligheter samt etablering av en ny molo med tilhørende småbåthavn. Det legges også til rette for næringsutvikling og småbåthavn. Området oppleves i dag som uflidd, og dårlig vedlikehold. Rådmannen er av den formening at planforslaget samlet sett legger opp til en forskjønning av området, samtidig som det legges til rette for boliger i nærhet til Narvik sentrum. Rådmannen er derfor av den formening at planen vil positivt bidra til samfunnsutvikling i Narvik kommunen, og utvikle Vassvikbukta til et sentralt og godt friluftsområde.

Konsekvensutredning

Planforslaget er ikke å tråd med overordnet plan og det er vurdert at tiltaket omfattes av Forskrift om konsekvensutredninger. Tiltakshaver har konsekvensutredet friluftsliv/by- og bygdeliv og barn og unge. Rådmannen mener at konsekvensene i tilstrekkelig grad er utredet og at tiltaket i tilstrekkelig grad legger til rette for avbøtende tiltak for å møte konsekvensene.

Andre forhold - innsigelser

Rådmannen ønsker å poengtere at det i denne saken var oppstart av arbeidet i 2015, og at det har vært en lang prosess for å lande dagens planforslag. Omfanget av planlagt utbygging er betydelig redusert fra den opprinnelige visjonen. Det er gjennomført betydelige endringer for å sikre myke trafikanter og trafikkssikker skoleveg. Rådmannen er av den oppfatning at planforslaget i tilstrekkelig grad er justert for å møte tidligere varslet innsigelser til planen.

Statens vegvesen og Statsforvalteren i Nordland vil ved ny høring og offentlig ettersyn av bearbeidet planforslag, ta stilling om det nye forslaget ivaretar interessene de skal ivareta i slik grad at det ikke er nødvendig å fremme innsigelse.

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:

	I planen legges det opp til varmeveksler i sjø noe som vil bidra til å nå målet om ren energi til alle.
	Det legges opp til trygge og tilfredsstillende boliger hvor det tillates grønne tak. Området hvor boligene er tenkt etablert er i Narvik by og i nærhet til sentrum. Rådmannen er av den formening at eventuelle tilflyttere til all forutsetning ikke vil ha behov for bil til sine daglige gjøremål noe som vil kunne være med på å redusere bilbruk.

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 lovverk og 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 Detaljregulering for Vassvikbukta, planID 2015010, siste revisjonsdato 16.08.2022, ut til offentlig ettersyn i seks - 6 - uker fra utlysningdato.

Med hilsen

Lars Nordman Andersen
Assisterende rådmann

Jul Johan Riddervold
Arealplanlegger
Areal og samfunnsutvikling

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Vedlegg:

Planbeskrivelse - Detaljregulering for Vassvikbukta	1672708
Planbestemmelser - Detaljregulering for Vassvikbukta	1672709
Plankart - Detaljregulering for Vassvikbukta	1672710
Vedlegg 1 - Geoteknisk vurdering, områdestabilitet - Detaljregulering for Vassvikbukta	1672711
Vedlegg 2 - Miljøgeologiske undersøkelser, land - Detaljregulering for Vassvikbukta	1672712
Vedlegg 3 - Miljøgeologiske undersøkelser, sjøbunn - Detaljregulering for Vassvikbukta	1672713
Vedlegg 4 - Støynotat - Detaljregulering for Vassvikbukta	1672714
Vedlegg 5 - Sol-og skyggediagram ny bebyggelse øst - Detaljregulering for Vassvikbukta	1672715
Vedlegg 6 - Sol-og skyggediagram ny bebyggelse øst, midnattsol - Detaljregulering for Vassvikbukta	1672716
Vedlegg 7 - Sol-og skyggediagram ny bebyggelse vest - Detaljregulering for Vassvikbuka	1672717
Vedlegg 8 - Situasjonsplan ny bebyggelse øst - Detaljregulering for Vassvikbuka	1672718
Vedlegg 9 - Situasjonsplan ny bebyggelse vest - Detaljregulering for Vassvikbuka	1672719
Vedlegg 10 - Snitt ny bebyggelse øst - Detaljregulering for Vassvikbuka	1672720
Vedlegg 11 - Snitt ny bebyggelse vest - Detaljregulering for Vassvikbuka	1672721
Vedlegg 12 - Konsekvensutredning barn og unge - Detaljregulering for Vassvikbuka	1672722
Vedlegg 13 - Konsekvensutredning friluftsliv, by og bygdeliv - Detaljregulering for Vassvikbuka	1672723
Vedlegg 14 - Notat oversvømmelse og overskylling - Detaljregulering for Vassvikbuka	1672724
Vedlegg 15 - Notat trafikkgenerering - Detaljregulering for Vassvikbuka	1672725

Kopi til:

Vannkanten As	c/o Nystad Eiendom AS Postboks 8504 311	Narvik
---------------	--	--------