



**NARVIK
KOMMUNE**

**Areal og samfunnsutvikling
NIV4**

Saksframlegg

Arkivsak: 20/239
Dokumentnr: 42
Arkivkode: PLANID-2020004, PLANNAVN-Detaljregulering Esso i Bjerkvik, PLANTYPE-35, FA-L13, GBNR-10/504, GBNR-10/224
Saksbeh: Shayesteh Shahand

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
022/22	Hovedutvalg for plan og utvikling	18.10.2022
105/22	Narvik kommunestyre	27.10.2022

Sluttbehandling - Detaljregulering Bjerkvik Park

Jeg viser til merknadene og vil foreslå følgende

Innstilling:
Følgende merknader er behandlet:

Sametinget:
Merknadens pkt. 1 tas til orientering.

Statsforvalteren i Nordland:
Merknadens pkt. 1, 2, 3 og 5 tas til orientering.
Merknadens pkt. 4 og 6 tas til følge.

Nordland Fylkeskommune:
Merknadens pkt. 1 tas til følge.
Merknadens pkt. 2 tas ikke til følge.
Merknadens pkt. 3 og 4 tas til orientering.

Statens vegvesen:
Merknadens pkt. 1, 2, 3, 4 og 5 tas til følge.
Merknadens pkt. 6 tas delvis til følge.
Merknadens pkt. 7 tas til orientering.

Narvik vann:

Merknadens pkt. 1 tas til følge.

Edith Kristiansen og Aldor Kristiansen:
Merknadens pkt. 1 tas til orientering.

Wassbakk boligutleie:
Merknadens pkt. 1 og 2 tas til orientering.
Merknadens pkt. 3 tas ikke til følge.

Følgende merknader er behandlet etter begrenset høring:

Statens vegvesen:
Merknadens pkt. 1 tas til orientering.

Statsforvalteren i Nordland:
Merknadens pkt. 1 tas til orientering.
Merknadens pkt. 2 tas delvis til følge.

Wassbakk boligutleie:
Merknadens pkt. 1 tas ikke til følge.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar kommunestyret omsøkte detaljregulering Bjerkvik Park med med plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse med vedlegg og endringer etter merknadsbehandling.
Merknadens pkt. tas til orientering.

Inhabile	Følgende varamedl. møtte	Merknad
Kjell Marian Øymo	,	

Møtebehandling fra Hovedutvalg for plan og utvikling 18.10.2022

PLAN - behandling:

Voting: Rådmannens forslag - enstemmig vedtatt

PLAN- 022/22 Innstilling:

Følgende merknader er behandlet:

Sametinget:
Merknadens pkt. 1 tas til orientering.

Statsforvalteren i Nordland:
Merknadens pkt. 1, 2, 3 og 5 tas til orientering.
Merknadens pkt. 4 og 6 tas til følge.

Nordland Fylkeskommune:
Merknadens pkt. 1 tas til følge.
Merknadens pkt. 2 tas ikke til følge.
Merknadens pkt. 3 og 4 tas til orientering.

Statens vegvesen:

Merknadens pkt. 1, 2, 3, 4 og 5 tas til følge.

Merknadens pkt. 6 tas delvis til følge.

Merknadens pkt. 7 tas til orientering.

Narvik vann:

Merknadens pkt. 1 tas til følge.

Edith Kristiansen og Aldor Kristiansen:

Merknadens pkt. 1 tas til orientering.

Wassbakk boligutleie:

Merknadens pkt. 1 og 2 tas til orientering.

Merknadens pkt. 3 tas ikke til følge.

Følgende merknader er behandlet etter begrenset høring:

Statens vegvesen:

Merknadens pkt. 1 tas til orientering.

Statsforvalteren i Nordland:

Merknadens pkt. 1 tas til orientering.

Merknadens pkt. 2 tas delvis til følge.

Wassbakk boligutleie:

Merknadens pkt. 1 tas ikke til følge.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar kommunestyret omsøkte detaljregulering Bjerkvik Park med med plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse med vedlegg og endringer etter merknadsbehandling.

Møtebehandling fra Narvik kommunestyre 27.10.2022

KST - behandling:

Votering: Hovedutvalg for plan og utviklings innstilling - enstemmig vedtatt

KST- 105/22 Vedtak:

Følgende merknader er behandlet:

Sametinget:

Merknadens pkt. 1 tas til orientering.

Statsforvalteren i Nordland:

Merknadens pkt. 1, 2, 3 og 5 tas til orientering.

Merknadens pkt. 4 og 6 tas til følge.

Nordland Fylkeskommune:

Merknadens pkt. 1 tas til følge.

Merknadens pkt. 2 tas ikke til følge.

Merknadens pkt. 3 og 4 tas til orientering.

Statens vegvesen:

Merknadens pkt. 1, 2, 3, 4 og 5 tas til følge.
Merknadens pkt. 6 tas delvis til følge.
Merknadens pkt. 7 tas til orientering.

Narvik vann:

Merknadens pkt. 1 tas til følge.

Edith Kristiansen og Aldor Kristiansen:

Merknadens pkt. 1 tas til orientering.

Wassbakk boligutleie:

Merknadens pkt. 1 og 2 tas til orientering.

Merknadens pkt. 3 tas ikke til følge.

Følgende merknader er behandlet etter begrenset høring:

Statens vegvesen:

Merknadens pkt. 1 tas til orientering.

Statsforvalteren i Nordland:

Merknadens pkt. 1 tas til orientering.

Merknadens pkt. 2 tas delvis til følge.

Wassbakk boligutleie:

Merknadens pkt. 1 tas ikke til følge.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar kommunestyret omsøkte detaljregulering Bjerkvik Park med med plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse med vedlegg og endringer etter merknadsbehandling.

Rådmannen i Narvik,

Lars Skjønnås

Saken oversendes for behandling.

Ordføreren i Narvik,

Rune Edvardsen

Saksutredning:

Innledning

Forslag til detaljregulering for Bjerkvik Park er mottatt fra LPO Arkitekter AS på vegne av Ingolf Thune AS. Planforslaget fremmes som detaljregulering etter plan- og bygningsloven (pbl) § 12-3.

Hensikten med planarbeidet er å legge opp til en mer effektiv arealbruk gjennom å tilrettelegge for å kunne oppføre to boligblokker og dagligvarebutikk, samt andre funksjoner.

Intensjonen er at ny bebyggelse, bruk og uteområder kan være et tilskudd til sentrum i Bjerkvik. Det legges til rette for sentrumsnære leiligheter som kan bidra til en større variasjon i boligtyper. Areal avsatt til friområde i gjeldende regulering videreføres med tilnærmet samme størrelse. Arealet skal ivareta uteoppholdsareal for nye beboere i planområdet, være allment tilgjengelig og inneholde en lekeplass for nærområdet. Regulert turvei sikres opparbeidet, med høyere kvalitet, gjennom området.

Planforslaget har vært sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn. Denne saken gjelder merknadsbehandling og vedtak av planforslaget med endringer etter høring og offentlig ettersyn.

Faktadel

Planområdet omfatter hele eller deler av gbnr. 10/505, 10/508, 10/223, 10/309, 10/228, 10/328, 10/177, 10/576, 10/504, 10/448, 10/59, 94/1, 10/211 og 10/327. Planområdet er ca. 16,1 daa.

I Kommunedelplan for Bjerkvik (heretter kalt KDP), vedtatt 20.06.13, er planområdet avsatt til boligbebyggelse (kalt B07 i plankartet til kommunedelplanen) og forretninger (kalt FO 02 i plankartet til kommunedelplanen). Videre heter det i KDP at ny bebyggelse bør konsentreres så nært sentrum som mulig. Det eksisterer 4 gjeldende reguleringsplaner for planområdet (vedtatt 1983/2003/2004/2008).

For nærmere redegjørelse vises det til vedlagte plandokumenter med planID 2020004 siste revisjonsdato 28.09.2022 og saksframlegg til 1. gangsbehandling 10.05.2022.

Planprosess og medvirkning

Første oppstartsmøte ble avholdt 14.01.2020 og andre oppstartsmøte ble avholdt 08.05.2020. Det ble meldt om oppstart av planarbeidet i Fremover 15.05.2020, og direkte berørte grunneiere, naboer og overordnede myndigheter ble tilskrevet i brev, datert 15.05.2020 med svarfrist 07.06.2020. Invitasjon til medvirkning i planarbeidet er overholdt.

Planforslaget ble mottatt av kommunen 05.11.2020 og ble oppdatert 17.11.2020, og deretter behandlet og lagt ut til offentlig ettersyn og høring i perioden 13.05.2022 - 01.07.2022. Det kom inn 7 merknader innen fristen. Samiske interesser berøres ikke og det er ikke gjennomført konsultasjon i henhold til Sameloven kapittel 4. På grunn av en inkurie i kommunen ble eldre versjoner av støyvurdering og sol-skyggediagram lagt ut til offentlig ettersyn. Det ble oppdaget en feil i støyvurderingen og den ble korrigert slik at den tar utgangspunkt i T 1442/2021 – konklusjonen i rapporten ble ikke endret. Revidert støyvurdering ble mottatt 17.08.2022 og sammen med sol-skyggediagramet ble de to rapportene lagt ut til begrenset høring fra 24.08.2022 til 22.09.2022. Det kom inn 3 merknader innen fristen for begrenset høring. Kommunen mottok revidert planforslag til 2. gangsbehandling den 22.09.2022, siste mindre endring er foretatt 28.09.2022.

Økonomi

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

Merknadsbehandling etter offentlig ettersyn

Fullstendig merknadsbehandling med rådmannens kommentarer følger saken, vedlegg 1.

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 utarbeidelsen av planer, samt

om innholdet i planforslagene. Kommunens ansvar etter reglene om behandling i plan- og bygningsloven § 12-8 til 12-10 er gjeldende.

Planforslaget er hovedsakelig i tråd med overordnet planverk og er vurdert til ikke å utløse krav om konsekvensutredning i henhold til gjeldende forskrift.

Til 1. gangsbehandling vurderte rådmannen at det i planforslaget var tilstrekkelig redegjort for utbygging og de konsekvenser dette vil medføre for omgivelsene og berørte parter.

Landskap, byggehøyde og utnyttelsesgrad

Når det kommer til forretning, bevertning eller tjenesteyting i 1. etasje/sokkel av tenkt bebyggelse, er dette arealet økt fra 1900m² til maks 2 200 m². Formålet er økt gjennom videre prosjektering. Rådmannen motsetter seg ikke utvidelsen etter offentlig ettersyn da utvidelsen ikke påvirker selve fotavtrykket på bygningene. Når det kommer til byggehøyde og påvirkning i landskapet viser rådmannen til 1. gangsbehandling av planforslaget og mener det er tilstrekkelig utredet for og har ingen ytterligere kommentarer på temaet.

Barn og unge

Planforslaget bidrar trafikksikker forbindelse for barn og unge som ferdes gjennom området, og det blir tilrettelagt for nærlekeplass med varierte leke- og aktiviteter både sommer og vinter. Rådmann viser til 1. gangsbehandling av planforslaget og mener det er tilstrekkelig utredet for og har ingen ytterligere kommentarer på temaet.

Støy og luftkvalitet

Rådmannen registrerer at nye boliger ligger delvis i gul støysone fra veitrafikk. Halvparten av leiligheter, 12 av 24, er planlagt ensidig mot støyutsatt fasade iht. foreliggende tegninger/modell. Det tillates bruk av dempet fasade for leiligheter som ikke har tilgang til stille side for inntil 12 boenheter. Det skal etableres skjermingstiltak på balkonger/takterrasser for å dempe støynivå til under grenseverdi på balkonger i leiligheter med overskridelser. Minimum ett soverom i hver boenhet skal ha mulighet til lufting i fasade med støynivå under grenseverdier.

Deler av uteoppholdsareal har støynivå over grenseverdien $L_{den} \leq 55$ dB gitt i T-1442. Minst 50 % av uteoppholdsarealet skal tilfredsstillende støygrenser i T-1442/2021. På det øvrige uteoppholdsareal som kreves, tillates inntil 5 dB høyere støynivå. Alt lekeareal skal tilfredsstillende grenseverdier for utendørs støy i T-1442/2021.

Rådmannen finner at stille side av bebyggelsen er viktig for å redusere støyplage og helsekonsekvenser som følge av støy. Rådmannen viser til *“Miljødirektoratets veileder om behandling av støy i arealplanlegging”* pkt. 4.1 som lyder slik:

“Det kan likevel være situasjoner hvor det selv etter arbeid med plangrep ikke er mulig å oppnå stille side for alle boenheter, eksempelvis for hjørneleiligheter. Da kan det unntaksvis, og for en liten andel av boenhetene, tillates dempet fasade som erstatning for stille side.”

Rådmannen mener at planforslaget i tilstrekkelig grad legger opp til å redusere støyplager. Vinduer med forbedret lydklasse og solavskjerming kan bidra til tilfredsstillende støynivå for boenheter som får soverom mot støyutsatt side. Rådmannen forventer at godt lydmiljø og grøntanlegg i videre prosjektering er med å tilrettelegge for et tilfredsstillende miljø.

Trafikkforhold, atkomst og parkering

Som følge av innspill fra statens vegvesen om farlige situasjoner ifm. kryssing ved avkjørsler er det fjernet en avkjørsel nordvest i planområdet. Området er også noe justert øvre

avkjørsel noe for å hensynta bl.a. varelevering.

Rådmannen finner at det er tilrettelagt for tilstrekkelig antall parkeringsplasser. Rådmannen påpeker at det er viktig at p-plasser til forflytningshemmede ivaretas ved etablering av nye parkeringsplasser. Når det ellers kommer til trafikale forhold viser rådmannen til 1. gangsbehandling av planforslaget og mener det er tilstrekkelig utredet for og har ingen ytterligere kommentarer på temaet.

Overvann og vann

Rådmannen påpeker etter merknadsbehandlingen at overvannshåndtering skal håndteres lokalt og understreker at før det gis igangsettingstillatelse skal detaljplaner for vann og avløp (spill- og overvann) være godkjent.

Naturmangfold og kulturminneloven

Rådmannen viser til 1. gangsbehandling av planforslaget og mener det er tilstrekkelig utredet for og har ingen ytterligere kommentarer på temaet.

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:

	Rådmannen vurderer at planforslaget vil kunne bidra til måloppnåelse av FNs bærekraftsmål nr 11.
--	--

Endring etter høring og offentlig ettersyn

De viktigste endringer etter 1. gangsbehandling er:

Endringer i reguleringsbestemmelser:

- § 2.2 tillegges setning: "overvannshåndtering skal gjøres lokalt."
- § 3.1.3 tillegges setning: "Det tillates parkeringsplasser utenfor byggegrense mot vei."
- § 3.1.4 b) endres til: "Det skal etableres maksimalt. 2 200 m² BRA forretning, bevertning eller tjenesteyting i 1.etasje/sokkel av bebyggelsen."
- § 3.1.4 c) tillegges: "der det er næringsfunksjoner"
- § 3.1.4 d) endres til: "Det skal være en gjennomgang i felt KBA2, som sikrer en gangforbindelse mellom felt f_FRI1 og o_TV."
- § 3.1.4 d) tillegges: "boenheter som får soverom mot støyutsatt side skal ha balansert ventilasjon med mulighet for forsering, vinduer med forbedret lydklasse og solavskjerming. Behovet for kjøling skal vurderes."
- § 3.3.3 endres til:"Gang-/sykkelveg (felt o_GS1, o_GS2, o_GS3, o_GS4, o_GS5) Innenfor feltene skal det opparbeides gang/sykkelvei."
- § 3.3.4 endres til:"Annen vegggrunn – grøntareal (o_AVG1, o_AVG2, o_AVG3) Innenfor

feltene skal det etableres grønt.”

- § 3.3.5 tillegges: ”Det tillates parkeringsplasser utenfor byggegrense mot vei.
- § 6.1 a) nytt strekpunkt tillegges: - VAO-plan.
- § 6.2 tillegges: ”b) Før det gis igangsettingstillatelse skal detaljplaner for vann og avløp (spill- og overvann) være godkjent.”
- § 6.2 tillegges: ”c) utbygging av nytt avløps-/overvannsrør må godkjennes av vegeier.”
- Navn på arealformål er endret i henhold til SOSI 5.0.

Endringer i plankart:

- Frisiktlinje fra gjeldende regulering tillegges i avkjørsler.
- Avkjøring lengst sør ved rundkjøring er tatt ut og erstattet med gang- og sykkelvei.
- Arealet for kjøreveg (KV1) er utvidet for å få plass til nødvendig manøvreringsareal for varetransport.
- Avkjørsel ved siden av PP er videreført fra gjeldende regulering (Reguleringsplan Bjerkvik sentrum sør - PlanID Bj-2.38A) og flyttet ca. 1,3 m i retning nord-øst for å sikre tilstrekkelig manøvreringsareal.
- Byggegrense fra gjeldende regulering (Reguleringsplan Bjerkvik sentrum sør - PlanID Bj-2.38A) er videreført.
- Areal avsatt til gang- og sykkelveg (o_GS4) tilsvarende gjeldende regulering (Reguleringsplan Bjerkvik sentrum sør - PlanID Bj-2.38A).
- Formålsgrenser for adkomsten (o_KV2 og o_KV3) er tilbakeført tilsvarende gjeldende regulering (Reguleringsplan Bjerkvik sentrum sør - PlanID Bj-2.38A).
- Navn på arealformål er endret i henhold til SOSI 5.0.

Endringer i planbeskrivelse:

- § 5.4 tillegges: ”Det skal etableres maksimalt. 2 200 m² BRA forretning, bevertning eller tjenesteyting i 1. etasje/sokkel av bebyggelsen.”
- § 5.5 tillegges: ”Øverste boligetasje skal utgjøre maks 75 % av underliggende etasje og være trukket tilbake minimum 4 meter fra nord-vest og sør-øst. Øverste 0,7 meter av rekkverk på takterrasse skal være transparent. Bebyggelsen skal ha flate tak.”
- § 5.6 tillegges: ”Ensidige leiligheter skal vende mot sør/sør-vest/vest. Boenheter som får soverom mot støyutsatt side skal ha balansert ventilasjon med mulighet for forsering, vinduer med forbedret lydklasse og solavskjerming. Behovet for kjøling skal vurderes.”
- § 5.8 tillegges: ”Parkering for bil for boenheter skal plasseres mot Kirkebakken. Det skal være min. 2 meter avstand fra manøvreringsområde for bil til fasade for boenhetene. Parkering for bil for forretning/bevertning/tjenesteyting skal plasseres i felt SPP og felt KV.”
- Det er andre små endringer i planbeskrivelse for å tilpasse til planbestemmelser.
- Støyutredning og sol-skyggediagram rettes opp.
- Navn på arealformål er endret i henhold til SOSI 5.0.
- Merknader fra offentlig ettersyn og begrenset høring med forslagsstillers kommentar tillegges.

Vedlagte plandokumenter er oppdatert etter merknadsbehandling.

Rådmannen vurderer at endringene etter merknadsbehandling ikke er av et slikt omfang at det kreves nytt offentlig ettersyn. Det foreligger heller ingen innsigelser til planforslaget, og kommunestyret kan derfor gjøre endelig planvedtak.

Konklusjon

Plandokumentene er tilfredsstillende utarbeidet, og problemstillinger og konsekvenser som følge av forslaget menes godt nok utredet og belyst for å kunne gjøre et vedtak om å godkjenne eller avvise planforslaget. Ut fra en samlet vurdering av planforslaget og de innkomne merknadene vil rådmannen anbefale at Narvik kommunestyre vedtar planforslaget.

Dersom kommunestyret ikke vil vedta planforslaget slik det foreligger må dette begrunnes,

og saken sendes tilbake til rådmannen for eventuelle endringer.

Innstilling

Følgende merknader er behandlet:

Sametinget:

Merknadens pkt. 1 tas til orientering.

Statsforvalteren i Nordland:

Merknadens pkt. 1, 2, 3 og 5 tas til orientering.

Merknadens pkt. 4 og 6 tas til følge.

Nordland Fylkeskommune:

Merknadens pkt. 1 tas til følge.

Merknadens pkt. 2 tas ikke til følge.

Merknadens pkt. 3 og 4 tas til orientering.

Statens vegvesen:

Merknadens pkt. 1, 2, 3, 4 og 5 tas til følge.

Merknadens pkt. 6 tas delvis til følge.

Merknadens pkt. 7 tas til orientering.

Narvik vann:

Merknadens pkt. 1 tas til følge.

Edith Kristiansen og Aldor Kristiansen:

Merknadens pkt. 1 tas til orientering.

Wassbakk boligutleie:

Merknadens pkt. 1 og 2 tas til orientering.

Merknadens pkt. 3 tas ikke til følge.

Følgende merknader er behandlet etter begrenset høring:

Statens vegvesen:

Merknadens pkt. 1 tas til orientering.

Statsforvalteren i Nordland:

Merknadens pkt. 1 tas til orientering.

Merknadens pkt. 2 tas delvis til følge.

Wassbakk boligutleie:

Merknadens pkt. 1 tas ikke til følge.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar kommunestyret omsøkte detaljregulering Bjerkvik Park med med plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse med vedlegg og endringer etter merknadsbehandling.

Alternativ innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 avviser Narvik kommunestyre

Detaljregulering for Bjerkvik Park, planID 2020004, med plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse med vedlegg og endringer etter merknadsbehandling.

Dokumentliste:

Vedlegg:

Planbeskrivelse - Detaljregulering for Bjerkvik Park

Planbestemmelser - Detaljregulering for Bjerkvik Park

Plankart - Detaljregulering for Bjerkvik Park

Vedlegg 1 - Rådmannens merknadsbehandling - Detaljregulering for Bjerkvik Park

Vedlegg 2 - Forslagsstiller kommentar til merknader etter offentlig ettersyn - Detaljregulering for Bjerkvik Park

Vedlegg 3 - Samlet offentlig ettersyn merknader - Detaljregulering for Bjerkvik Park

Vedlegg 4 - Illustrasjonshefte - Detaljregulering for Bjerkvik Park

Vedlegg 5 - Illustrasjonsplan 1-1000 - Detaljregulering for Bjerkvik Park

Vedlegg 6 - Situasjonsplan 1-1000 - Detaljregulering for Bjerkvik Park

Vedlegg 7 - Sol og skyggestudier - Detaljregulering for Bjerkvik Park

Vedlegg 8 - ROS -analyse - Detaljregulering for Bjerkvik Park

Vedlegg 9 - ROS Notat Vurdering av avkjørsler - Detaljregulering for Bjerkvik Park

Vedlegg 9a - ROS siktlinjer - Detaljregulering for Bjerkvik Park

Vedlegg 9b - ROS sporingskurve - Detaljregulering for Bjerkvik Park

Vedlegg 10 - Støy rapport - Detaljregulering for Bjerkvik Park

Vedlegg 11 - Miljøteknisk grunnundersøkelse - Detaljregulering for Bjerkvik Park

Vedlegg 12 - Datarapport grunnundersøkelser - Detaljregulering for Bjerkvik Park