

**Areal og samfunnsutvikling
NIV4****Saksframlegg**

Arkivsak: 20/7038
Dokumentnr: 37
Arkivkode: PLANID-2020005, PLANNAVN-Sjøveien 13, PLANTYPE-35, FA-L12, GBNR-39/389, GBNR-39/379, GBNR-39/381, GBNR-39/1670, GBNR-39/1479
Saksbeh: Mark Ian Hovden

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
045/23	Hovedutvalg for plan og utvikling	28.11.2023
144/23	Narvik kommunestyre	14.12.2023

Sluttbehandling - Detaljregulering Sjøveien 13 - planid 2020005

Jeg viser til merknadene og vil foreslå følgende

Innstilling:

Følgende merknader er behandlet:

Mattilsynet

Merknadens pkt. 1 tas til orientering.

Narvik kommune v/ miljørettet helsevern

Merknadens pkt. 1-6 Tas til orientering

Narvik vann KF

Merknadens pkt. 1, pkt. 2 tas til orientering

Merknadens pkt. 3, pkt 4 tas til følge

Nordland Fylkeskommune

Merknadens pkt. 1 tas til orientering

Norges vassdrag og energidirektorat

Merknadens pkt. 1 tas til orientering

Statens vegvesen

Merknadens pkt. 1 tas til følge

Sametinget

Merknadens pkt. 1 tas til orientering

Statsforvalteren i Nordland

Merknadens pkt.1 tas til orientering

Kommunal enhet veg og park

Merknadens pkt. 1, pkt. 2, pkt. 5, pkt. 11, pkt. 13, pkt. 14, tas til orientering

Merknadens pkt. 3, pkt. 4, pkt. 6, pkt. 7, pkt. 8, pkt. 10, pkt. 12, pkt. 15, pkt. 16, pkt. 18, pkt. 19. Tas til følge

Merknadens pkt. 9 tas delvis til følge

Merknadens pkt. 17 tas ikke til følge.

Eiere av Sjøveien 14,15,17,19,21,23 og 25 v/ Elisabeth Wallenius

Merknadens pkt. 1, pkt. 6, pkt. 8, pkt 13, pkt. 15, pkt. 16, tas til orientering

Merknadens pkt. 2, pkt. 3, pkt. 4, pkt. 5, pkt. 10, pkt. 11, pkt. 12, tas ikke til følge

Merknadens pkt. 7, tas delvis til følge

Merknadens pkt. 8 tas til følge.

Geir Joar Storvik

Merknadens pkt. 1, pkt 6. tas til følge

Merknadens pkt. 2, pkt. 3, pkt. 4, pkt. 7, pkt. 9, pkt.10 tas til orientering

Merknadens pkt. 8 tas ikke til følge.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar Narvik kommunestyre detaljregulering for Sjøveien 13, planID 2020005, med plankart, rådmannens justerte planbestemmelser og planbeskrivelse med vedlegg og endringer etter merknadsbehandling.

Møtebehandling fra Hovedutvalg for plan og utvikling 28.11.2023

PLAN - behandling:

Protokolltilførsel, foreslått av Øyvind Elias Johnsen, Industri- og Næringspartiet

Naboers merknad er ikke tilstrekkelig vektlagt i saken. Rådmannen synser om reguleringsplanens negative virkning på eksisterende bebyggelse innenfor planområdet.

Votering: vedtatt mot 4 stemmer

PLAN- 045/23 Innstilling:

Følgende merknader er behandlet:

Mattilsynet

Merknadens pkt. 1 tas til orientering.

Narvik kommune v/ miljørettet helsevern

Merknadens pkt. 1-6 Tas til orientering

Narvik vann KF

Merknadens pkt. 1, pkt. 2 tas til orientering
Merknadens pkt. 3, pkt 4 tas til følge

Nordland Fylkeskommune

Merknadens pkt. 1 tas til orientering

Norges vassdrag og energidirektorat

Merknadens pkt. 1 tas til orientering

Statens vegvesen

Merknadens pkt. 1 tas til følge

Sametinget

Merknadens pkt. 1 tas til orientering

Statsforvalteren i Nordland

Merknadens pkt.1 tas til orientering

Kommunal enhet veg og park

Merknadens pkt. 1, pkt. 2, pkt. 5, pkt. 11, pkt. 13, pkt. 14, tas til orientering

Merknadens pkt. 3, pkt. 4, pkt. 6, pkt. 7, pkt. 8, pkt. 10, pkt. 12, pkt. 15, pkt. 16, pkt. 18, pkt 19. Tas til følge

Merknadens pkt. 9 tas delvis til følge

Merknadens pkt. 17 tas ikke til følge.

Eiere av Sjøveien 14,15,17,19,21,23 og 25 v/ Elisabeth Wallenius

Merknadens pkt. 1, pkt. 6, pkt. 8, pkt 13, pkt. 15, pkt. 16, tas til orientering

Merknadens pkt. 2, pkt. 3, pkt. 4, pkt. 5, pkt. 10, pkt. 11, pkt. 12, tas ikke til følge

Merknadens pkt. 7, tas delvis til følge

Merknadens pkt. 8 tas til følge.

Geir Joar Storvik

Merknadens pkt. 1, pkt 6. tas til følge

Merknadens pkt. 2, pkt. 3, pkt. 4, pkt. 7, pkt. 9, pkt.10 tas til orientering

Merknadens pkt. 8 tas ikke til følge.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar Narvik kommunestyre detaljregulering for Sjøveien 13, planID 2020005, med plankart, rådmannens justerte planbestemmelser og planbeskrivelse med vedlegg og endringer etter merknadsbehandling.

Møtebehandling fra Narvik kommunestyre 14.12.2023

KST - behandling:

Protokolltilførsel, foreslått av Bjørn Kanstad, Industri- og Næringspartiet

I tilfelle innstillingen vedtas, ønsker INP at vedtaket tilføyes følgende protokolltilførsel:

Kommuneplanens arealdel sier at bebyggelse skal ha bygningsformer, volumer og materialvalg som er tilpasset omgivelsene og det aktuelle stedets karakter. Foreslått bygg bryter vesentlig med stedets etablerte småhusbebyggelse og bryter således med

kommuneplanen.

Ei boligblokk, 14 meter høy, 8 meter foran et en- etasjes hus, som strekker seg i hele utsynets bredde, vil forringe bokvaliteten i nevnte hus. Tilsvarende; å bygge en så høy boligblokk på høyereliggende terreng på solsiden av en rekke hus på nedsiden, ragende 18 meter opp og kun 8 meter unna, er en vesentlig forringelse av forholdene.

Eiendomsverdi for de berørte naboer reduseres i vektbar grad. Utsiktsforhold og arkitektonisk preg vil dessuten endres i hele dalen..

INP påpeker at rådmannen bagatelliserer naboers merknader til tiltaket. Rådmannen vedkjenner at naboer vil bli berørt, men hevder endringene er minimale. Dette anser INP som vilkårlig og uforvarlig saksbehandling.

Dersom reguleringsplanen vedtas, aksepteres byutvikling etter innfallsmetoden. Vi bør ha selvtilitt til å definere byutvikling innenfor vedtatte rammer.

Naboloven §2 sier: "Ingen må ha, gjøre eller sette i verk noe som urimelig er til skade eller ulempe på naboeiendom". Kommunestyret bør helst slippe eventuelle uavklarte privatrettslige funderinger, men intensjonen bak naboloven bør likevel løftes opp til betraktning.

INP stiller seg ikke bak forslag som bagatelliserer nabomerknader, bryter vesentlig med vedtatt KPA og slik gir uforutsette, ikke politisk behandlede nye vilkår for området og byens befolkning, og som kan sette kommunen i en erstatningsrettslig situasjon.

Protokolltilførsel Rødt, foreslått av Sebastian Bantow, Rødt
I tilfellet innstillingen vedtas, ønsker Rødt følgende protokolltilførselen:

Rødt anser planen som svært problematisk. Planlagte utbyggingen vil gå på bekostning av eiendomsverdien og trivselen til nåværende innbyggere.
Videre er det veldig problematisk at utbyggingen siktes mot høyprisboliger.

Alternativ innstilling, foreslått av Ragne Johnsen Megård, Sosialistisk venstreparti
Saken sendes tilbake til administrasjonen.
Ny detaljregulering av Sjøveien 13 bør tilpasses og hensynta eksisterende boligområde på en bedre måte. Dette gjelder seg byggehøyde og avstand til naboeiendommer.

Votering alternativ innstilling fremmet av Ragne J. Megård: fikk 13 stemmer og falt
Votering Hovedutvalg for plan og utviklings innstilling: vedtatt mot 13 stemmer.

KST- 144/23 Vedtak:

Følgende merknader er behandlet:

Mattilsynet

Merknadens pkt. 1 tas til orientering.

Narvik kommune v/ miljørettet helsevern

Merknadens pkt. 1-6 Tas til orientering

Narvik vann KF

Merknadens pkt. 1, pkt. 2 tas til orientering

Merknadens pkt. 3, pkt 4 tas til følge

Nordland Fylkeskommune

Merknadens pkt. 1 tas til orientering

Norges vassdrag og energidirektorat

Merknadens pkt. 1 tas til orientering

Statens vegvesen

Merknadens pkt. 1 tas til følge

Sametinget

Merknadens pkt. 1 tas til orientering

Statsforvalteren i Nordland

Merknadens pkt.1 tas til orientering

Kommunal enhet veg og park

Merknadens pkt. 1, pkt. 2, pkt. 5, pkt. 11, pkt. 13, pkt. 14, tas til orientering

Merknadens pkt. 3, pkt. 4, pkt. 6, pkt. 7, pkt. 8. pkt. 10, pkt. 12, pkt. 15, pkt. 16, pkt. 18, pkt 19. Tas til følge

Merknadens pkt. 9 tas delvis til følge

Merknadens pkt. 17 tas ikke til følge.

Eiere av Sjøveien 14,15,17,19,21,23 og 25 v/ Elisabeth Wallenius

Merknadens pkt. 1, pkt. 6, pkt. 8, pkt 13, pkt. 15, pkt. 16, tas til orientering

Merknadens pkt. 2, pkt. 3, pkt. 4, pkt. 5, pkt. 10, pkt. 11, pkt. 12, tas ikke til følge

Merknadens pkt. 7, tas delvis til følge

Merknadens pkt. 8 tas til følge.

Geir Joar Storvik

Merknadens pkt. 1, pkt 6. tas til følge

Merknadens pkt. 2, pkt. 3, pkt. 4, pkt. 7, pkt. 9, pkt.10 tas til orientering

Merknadens pkt. 8 tas ikke til følge.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar Narvik kommunestyre detaljregulering for Sjøveien 13, planID 2020005, med plankart, rådmannens justerte 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 sjøveien 13 er mottatt fra Multiconsult AS på vegne av Ole Liljebakk AS. Planforslaget fremmes som detaljregulering etter plan- og bygningsloven (pbl) § 12-2.

Hensikten med planarbeidet er å etablere et leilighetsbygg med inntil 13 leiligheter ved Sjøveien, Vassvik.

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.

Det har også blitt utsendt invitasjon til at kommunen kommer på befaring. Rådmannen anmoder hovedutvalg for plan og utvikling til å avholde befaring med Geir Joar Storvik.

Faktadel

Forslagsstiller ønsker å legge til rette for etablering av leilighetsbygg med inntil 13 leiligheter, og parkering på eiendom gnr/bnr 39/379, 39/381, 39/389 og 39/1670. Planområdet har en størrelse på ca. 227m². Planforslaget er i tråd med gjeldende kommuneplans arealdel (heretter kalt KPA).

For nærmere redegjørelse vises det til vedlagte plandokumenter med planID 2020005 siste revisjonsdato 22.09.2023 og saksframlegg til 1. gangsbehandling 07.02.2023.

Planprosess og medvirkning

Oppstartsmøte ble avholdt 07.05.2020. Det ble meldt om oppstart av planarbeidet i Fremover 22.05.2020, og direkte berørte grunneiere, naboer og overordnede myndigheter ble tilskrevet i brev, datert 21.05.2020 med svarfrist 22.06.2020. Planforslaget ble mottatt av kommunen 09.01.2023, og deretter behandlet og lagt ut til offentlig ettersyn og høring i perioden 10.02.2024 - 26.03.2023. Det kom inn 11 merknader innen fristen. Samiske interesser er vurdert til å ikke bli berørt av tiltaket og er ikke gjenstand for konsultasjoner etter sameloven kapittel 4. Kommunen mottok revidert planforslag til 2. gangsbehandling den 22.09.2023. Siste mindre endring er foretatt 09.10.2023.

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.

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, utnyttelsesgrad og uteoppholdsareal

Rådmannen henviser til 1.gangs behandling og anser temaet som ivaretatt. Utnyttelsen av tomten er satt til 65% BYA, noe rådmannen anser som fornuftig i et slikt område. Under offentlig ettersyn var det mange naboprotester på dette med høyde og plassering. Rådmannen anser at dette er et prosjekt som kan være med på forskjønning av området i Sjøveien, da spesielt når detaljregulering for Vassvik bukta har blitt vedtatt av Narvik kommunestyre. Til orientering så foreligger det også klagesak på Detaljregulering for Vassvik bukta. I tillegg fjerner man næring fra et boligområde og heller tilfører boliger. Det har vært naboprotester tidligere til eksisterende næring fra naboer, og da vurderer rådmannen at et boligbygg vil i større grad skape bedre bomiljø, til tross for naboprotester.

En av merknadene gikk på at man kunne ha et større antall enn 13 boenheter. Rådmannen anbefaler at merknaden tas til følge ved å tilføye en planbestemmelse om maks antall boenheter, med bakgrunn i KPA 2017 bestemmelse: 7.3 boligformål som sier: *“Det skal i alle reguleringsplaner fastsettes maksimalt antall boenheter.”* Denne endringen ses i dokumentet *“Rådmannens justerte planbestemmelser detaljregulering Sjøveien 13.”* Rådmannen anbefaler dermed at det er dette bestemmelsesdokumentet som vedtas med planen. Det har vært dialog med tiltakshaver om bestemmelsen og tiltakshaver ønsker ikke en slik bestemmelse.

Rådmannen anser med dette at punktet er ivaretatt og har ingen ytterligere kommentarer.

Barn og unge Lekeområder

Rådmannen anser at selv om det ikke er oppnådd tilstrekkelig lekeareal i planen, anser han det som positivt at tiltakshaver skal være med å opparbeide 8517-LN 07 Fr. Nansens vei, lekeplass. Rådmannen mener at dette er viktig for å skape et bedre bomiljø for yngre barn, og barnefamilier i nærområdet på en generell basis.

Trafikksikkerhet

Da fortauet har blitt utvidet ytterligere enn forslaget som var ute til høring, anser rådmannen at dette er noe som i større grad vil ivareta trafikksikkerheten til myke trafikanter.

Støy

Rådmannen henviser til 1.gangs behandling og anser temaet som ivaretatt.

Teknisk infrastruktur, overvann og renovasjon

Det har blitt gjort flere mindre endringer i planen som følge av offentlig ettersyn, overvann har blitt håndtert på en bedre måte i planens bestemmelser, det samme har plassering av renovasjon. Rådmannen anser med dette at punktet er ivaretatt og har ingen ytterligere kommentarer på punktet.

Parkering

Rådmannen henviser til 1.gangs behandling og anser temaet som ivaretatt.

Trafikkforhold

Rådmannen henviser til 1.gangs behandling og anser temaet som ivaretatt.

Forhold til FNs bærekraftsmål

Følgende bærekraftsmål trekkes frem:

	<p>Planforslaget bidrar positivt inn til mål nr 11, da delmål 1 "Innen 2030 sikre at alle har tilgang til tilfredsstillende og trygge boliger og grunnleggende tjenester til en overkommelig pris [...]", delmål 3 "Innen 2030 styrke inkluderende og bærekraftig urbanisering og muligheten for en deltakende, integrert og bærekraftig samfunnsplanlegging og forvaltning i alle land".</p> <p>Delmål 6: "Redusere byenes og lokalsamfunnenes negative påvirkning på miljøet (målt per innbygger), med særlig vekt på luftkvalitet og avfallshåndtering i offentlig eller privat regi. "</p> <p>Rådmannen ser på dette som veldig positivt for stedsutviklingen og samfunnsutviklingen i Narvik kommune.</p>
---	--

Endring etter høring og offentlig ettersyn

De viktigste endringer etter 1. gangsbehandling er:

Endringer i reguleringsbestemmelser:

- Det stilles krav til støygjerdet/tett gjerde mot eiendomsgrensen i Nord, dersom støykrav i henhold til T-1442 ikke kan overholdes på en annen måte.
- Veggrunnen innenfor planområdet opparbeides i henhold til godkjente tekniske planer.
- Før ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse kan gis skal lekeplass 8517-LN07 Fritjof Nansen vei være opprustet iht. avtale med Narvik kommune.
- Max antall boenheter er satt til 13 jmf bestemmelse 7.3 i KPA 2017, planbestemmelsen er endret i dokumentet "*Rådmannens justerte planbestemmelser detaljregulering Sjøveien 13*"
-

Endringer i plankart:

- Fortauet er utvidet, og vegbanen er gjort mindre.
- Adkomsten er utformet som et kryss

Endringer i planbeskrivelse:

- Ingen vesentlige endringer

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:

Mattilsynet

Merknadens pkt. 1 tas til orientering.

Narvik kommune v/ miljørettet helsevern

Merknadens pkt. 1-6 Tas til orientering

Narvik vann KE

Merknadens pkt. 1, pkt. 2 tas til orientering

Merknadens pkt. 3, pkt 4 tas til følge

Nordland Fylkeskommune

Merknadens pkt. 1 tas til orientering

Norges vassdrag og energidirektorat

Merknadens pkt. 1 tas til orientering

Statens vegvesen

Merknadens pkt. 1 tas til følge

Sametinget

Merknadens pkt. 1 tas til orientering

Statsforvalteren i Nordland

Merknadens pkt.1 tas til orientering

Kommunal enhet veg og park

Merknadens pkt. 1, pkt. 2, pkt. 5, pkt. 11, pkt. 13, pkt. 14, tas til orientering

Merknadens pkt. 3, pkt. 4, pkt. 6, pkt. 7, pkt. 8, pkt. 10, pkt. 12, pkt. 15, pkt. 16, pkt. 18, pkt 19. Tas til følge

Merknadens pkt. 9 tas delvis til følge

Merknadens pkt. 17 tas ikke til følge.

Eiere av Sjøveien 14,15,17,19,21,23 og 25 v/ Elisabeth Wallenius

Merknadens pkt. 1, pkt. 6, pkt. 8, pkt 13, pkt. 15, pkt. 16. tas til orientering

Merknadens pkt. 2, pkt. 3, pkt. 4, pkt. 5, pkt. 10, pkt. 11, pkt. 12. Tas ikke til følge

Merknadens pkt. 7, tas delvis til følge

Merknadens pkt. 8 tas til følge.

Geir Joar Storvik

Merknadens pkt. 1, pkt 6. tas til følge

Merknadens pkt. 2, pkt. 3, pkt. 4, pkt. 7, pkt. 9, pkt.10 tas til orientering

Merknadens pkt. 8 tas ikke til følge.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar Narvik kommunestyre detaljregulering for Sjøveien 13, planID 2020005, med plankart, rådmannens justerte planbestemmelser og planbeskrivelse med vedlegg og endringer etter merknadsbehandling.

Alternativ innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 avviser Narvik kommunestyre detaljregulering for Sjøveien 13, planID 2020005, med plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse med vedlegg og endringer etter merknadsbehandling.

Begrunnelse:

Dokumentliste:

Vedlegg:

Planbeskrivelse detaljregulering Sjøveien 13
Planbestemmelser detaljregulering Sjøveien 13
Rådmannens justerte planbestemmelser detaljregulering Sjøveien 13
Plankart Sjøveien 13-A3 14.09.23 (2)
Vedlegg 1 Rådmannens merknadsbehandling etter offentlig ettersyn Sjøveien 13
vedlegg 2 konsulents Merknadsbehandling etter offentlig ettersyn_19.05.22 (1)
Vedlegg 3 utomhusplan Sjøveien 13
Vedlegg 4 - ARK-TEG-002 Tegningshefte
Vedlegg 5 - Notat KU-vurdering
Vedlegg 6 - PLAN-BREV-001-Varsel om oppstart regulering
Vedlegg 7 - Planskjema for Nordland
Vedlegg 8 - Referat fra oppstartsmøtet - Detaljregulering for Sjøveien 13
Vedlegg 9 - RIG-RAP-Områdestabilitet
Illustrasjon 1 Krysset - Ole Martinussens - Roald Amundsens vei
Illustrasjon 2 Krysset - Sjøveien - Fridtjof Nansens vei_041022
Illustrasjon 3 Krysset - Vassvikkaia - Fridtjof Nansens vei_041022
Illustrasjon 4 Krysset - Vassvikkaia - Sjøveien_041022
Illustrasjon 5 - Ole Martinussens vei 28
Illustrasjon 6 - Roald Amundsens vei 1
Illustrasjon 7 - Ståsteder hvor illustrasjonene er hentet fra
Illustrasjon 8 - Traneveien 26
Vedlegg 10 - Samlede merknader Sjøveien 13