

Sweco Norge AS
Postboks 80 Skøyen
0212 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.:
20/4092 - 3 -20/46978 / PRESOM

Saksbehandler:
Preben Sommer
Tlf.

Dato:
24.09.2020

Plansak for offentlig ettersyn - Detaljregulering for Dybfest/Enrum Næringsområde

Delegert myndighet	Møtedato	Politisk saksnr.
Hovedutvalg for plan og utvikling		238/20

Vedtak:

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-10 jf. 12-11 , legges forslag til detaljreguleringsplan for Dybfestjordet og Enrum med planbeskrivelse, plankart og planbestemmelser, datert 24.04.2020 og revidert 21.09.2020, ut til offentlig ettersyn og sendes på høring i 6-seks- uker fra utlysningdatoen.

Saksopplysninger:

Innledning

Forslag til detaljregulering for Dybfestjordet og Enrum er mottatt fra Sweco Norge AS på vegne av forslagsstiller, Narvikgården AS. Planforslaget fremmes som detaljregulering etter plan- og bygningsloven (heretter kalt pbl) § 12-3.

Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for fortetting og videreutvikling av Dybfestjordet og Enrum som næringsområde. Planen legger opp til at området utvikles med tydeligere struktur mellom de ulike formålene i området, samt legger til rette for en robust og sikker infrastruktur med god tilgjengelighet for ulike trafikantgrupper.

Faktadel

Planforslaget

Følgende eiendommer inngår i planforslagets planavgrensningen; gnr./bnr. 10/624, 10/590, 10/736, 10/29, 10/615, 94/1, 10/75, 10/733, 10/466, 10/254, 10/735, 10/104, 10/596, 10/737, 10/616, 10/612, 10/6, 10/731, 10/729, 10/730, 10/587, 10/681, 10/131, 10/350 og 10/1. Plangrensen følger kommunedelplanen for næringsområde Enrum- Brattdalen i vest og sør. I øst følger den senterlinje på Nordmoveien - E6. I nord er plangrensen satt ved Statnetts eiendom. I Sør-vest er det utbygde næringsområdet i N02 i kommunedelplanen ikke i tatt med. Et mindre ikke utbygd del av et boligområde i Yttermoveien/Kjerranveien fra Kommunedelplanen for Bjerkvik er tatt med i denne planen i sør-vest.

Planområdet er omlag 160 dekar, hvorav ca. 113 dekar reguleres til forretning- og næringsbebyggelse. Av disse 113, er det omlag 50 dekar som ikke er bebygd i dag. Planforslaget omfatter også parkeringsplass til Bjerkvik idrettspark, utvidelse av et eksisterende boligfelt, kjøreveg med tilhørende annen veggrunn grøntareal og teknisk anlegg, gang og sykkelvegløsninger og fortau for hele planområdet, vegetasjonsskjerm mot barnehage og bebyggelse, eksisterende naturområde og eksisterende skiløypetrase til Bjerkvik idrettspark. Som del av planforslaget er det gjort grunnundersøkelser, trafikkanalyse og utarbeidet støyrapport.

Kommunedelplan

Kommunedelplan for Bjerkvik, ble vedtatt 20.06.2013 med insigelser. Etter dette ble kommunedelplan for Bjerkvik, næringsområdet Enrum – Brattdalen, vedtatt 21.05.2015

Reguleringsplaner

I dag ligger det til grunn en reguleringsplan for Sletta fra 1998 som blant annet omfatter ny trase for E6. I tillegg berører forslag til detaljregulering mindre deler av reguleringsplan for Bjerkvik Nord, vedtatt i 1987 og reguleringsplan for Trafikksikkerhetstiltak langs E6/E10, vedtatt i 2003. Planene gjelder frem til ny plan er vedtatt.

Vurdering av konsekvensutredning

I forbindelse med oppstartsmøte med Narvik kommune 14.07.2016 ble det gjort en vurdering av behov for konsekvensutredning som følger nedenfor.

Tiltaket faller ikke under KU forskriftens § 2. Planer som alltid skal behandles etter forskriften. § 2 bokstav d sier følgende; «detaljregulering på mer enn 15 daa, som omfatter nye områder til utbyggingsformål.» Planforslaget vil forholde seg i all hovedsak til kommunedelplan for Bjerkvik, næringsområdet Enrum – Brattdalen, vedtatt 21.05.2015 og Kommunedelplan for Bjerkvik, vedtatt 20.06.2013. I forhold til overordnet plan er det kun snakk om andre løsninger for vegtraseer, men hovedpremissene lagt i overordnet plan vil bli ivaretatt.

§ 2 f) reguleringsplaner for tiltak i vedlegg I. Bokstav f gjelder ikke for reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet på høyere plannivå og der reguleringsplanen er i samsvar med overordnet plan. Området er konsekvensutredet i KDP Bjerkvik og KDP Bjerkvik, næringsområde Enrum – Brattdalen. Tiltaket faller heller ikke inn under KU forskriftens § 3. Planer som skal vurderes nærmere etter vedlegg III.

Vurdering iht §3. bokstav a.: Forslag til detaljregulering vil være iht kommunedelplan. Iht § 3 bokstav c reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II. Bokstav c gjelder ikke reguleringsplaner der konsekvensene av det konkrete tiltaket er tilfredsstillende utarbeidet på overordnet nivå. Området er konsekvensutredet i KDP Bjerkvik og KDP Bjerkvik, næringsareal Enrum – Brattdalen. I vedlegg III skal man vurdere vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Det skal vurderes om planer kan få vesentlige virkninger etter tredje ledd dersom det er sannsynlig at planen vil kunne komme i konflikt med eller medføre: Tiltaket berører ikke bokstav a, b, c, d, e, f, g, h, i, j, k, l, m, n, o, p eller q i vedlegg III .

Geoteknisk vurdering

Det er gjennomført en geoteknisk vurdering i forbindelse med detaljreguleringsplan for Dybfestjordet og Enrum, vedlegg 8 geoteknisk vurderingsnotat. De geotekniske vurderingene er ivaretatt i bestemmelsene.

ROS- Analyse

Det er gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i forbindelse med utarbeidelse av detaljreguleringsplan for Dybfestjordet og Enrum i Narvik kommune. ROS-analysen peker på avbøtende tiltak som vil redusere risikoen for og konsekvensene av de ulike hendelsene. Det må rettes fokus mot disse forholdene i den videre prosessen. Det er avdekket 5 potensielle uønskede hendelser som kan inntreffe innenfor planområdet. Det gjelder overvannsproblematikk,

trafikkulykker, støy som er underlagt en risikoanalyse, Banntilløp, samt risiko for kvikkleireskred som er ivaretatt i faglig utredning og sikret videre i bestemmelsene.

Ingen av de forhold som er undersøkt i analysen viser seg å ha slik karakter at de medfører risiko som tilsier at tiltaket ikke bør gjennomføres.

Økonomi

Planforslaget er av privat karakter, og forventes ikke å ha direkte innvirkning på kommunens økonomiplan. Eventuell utbyggingsavtale behandles som egen sak.

Innkome merknader til planoppstart:

Viser til kapittel 3 i planbeskrivelsen, hvor tiltakshaver han viser hvordan merknader er hensyntatt.

Enhetsleders vurdering:

Samfunn, næring og utvikling

Enhetsleder er i hovedsak positiv til arealutnyttelsen og ser på dette som et viktig grep om sikre strategiske og større næringsarealer. Enhetsleder mener at planforslaget er i tråd med kommunens samfunnsdel og strategisk næringsplan for Ofoten. Planforslaget er også i tråd med Bjerkvikstrategien. Enhetsleder viser her til at Narvik skal videreutvikle seg som logistikk knutepunkt og at å tilrettelegge for næring er et steg i å nå dette målet. Videre viser Enhetsleder til strategisk næringsplan hvor hovedmålet er å skape ny industri og næring som øker antallet sysselsatte og innbyggere i regionen. Et av de viktigste tilretteleggingstiltakene Narvik kan gjøre for dette er å legge nye næringsarealer til rette. Det er arealknapphet på Narvikhalvøya og spesielt arealkrevende næringer som er koblet mot Narvik som gods og logistikkknutepunkt etterspør større arealer nært knyttet til E6 og Ofotbanen. Enhetsleder er derfor av den oppfatning at foreslått næringsutvikling ved Dybfestjordet og enrum vil gi mange positive ringvirkninger både lokalt og regionalt. Med planområdets sentrale beliggenhet i forhold til E6 og områdets størrelse, vil Dybfest/Enrum sammen med næringsområde på Herjangshøgda og Medby næringspark bli et viktig regionalt næringsområde i lang tid fremover. Videre kan det være med å sikre fremtidig nye arbeidsplasser, samt gi synergieffekter i forhold til utvikling av eksisterende lokale virksomheter og nyetableringer andre steder i regionen. Dette vil også kunne være med å styrke Bjerkvik sin attraktivitet med økt boligetterterspørsel, bosetting og utvikling av eksisterende service- og handelstilbud.

Landskap

Landskap i planområdet ligger i øvre del av elveslette som utgjør Bjerkvik sentrum. Området ligger på det flate partiet av den smalnende elvedalen og preget av spredt næringsvirksomhet. Randsonen vest for området er variert med idrettsanlegg omkranset av store sammenhengende grønnskulpturer og elvedal. Vest for Prestjordelva er det jordbruksarealer og gårdstun.

Arealene preges i stor grad av næring, industri og transportnæring. Likevel er en stor del av området i dag jordbruksareal hvor Dybfestjordet er aktivt jordbruksareal brukt til gressproduksjon. Alle næringsarealene er veietablerte med ulike typer næringer og eierstruktur. Vegetasjonsdekket er i hovedsak kantvegetasjon mellom næringsareal og langs veikant bestående av bjørkeskog, osp og krattvegetasjon. Mot overgangen til Prestjordelva tettvekst krattvegetasjon, bjørk og osp.

Planområdet og utnyttelse av tomt anses som fleksibelt. Det er ikke satt spesifikke krav til utforming og materialvalg utover at bebyggelsen skal gis en farge som er nøytral i landskapet. I Områdene BF, BN 1-2, BKB og BAA 1-7 er det allerede etablerte næringer planområdet disse har en høydeprofil på ca. 10 meter over planert terreng. Planforslaget åpner for 18,5 m over planert terreng. Enhetsleder mener at en bør vurdere nærmere ved merknadsbehandlingen om en reduksjon av maksimal byggehøyde over planert terreng for følgende områder BF, BN 1-2, BKB og BAA 1-7. Dette slik at forutsigbarheten ivaretas bedre, og med tanke på estetikk og synlighet i landskapet.

Barn og unge

Enhetslederen viser til planbeskrivelsen kap 5. *Barn og unges interesser* (s.19-20) og kap. 7 (s. 54). Av barnetråkk er det registrert at dybfestjordet er et viktig lekeområde for barn og unge både vinter og sommer. Området er avsatt til utbyggingsformål i Kommunedelplanen for Bjerkvik og i gjeldende reguleringsplan. Enhetslederen stiller seg positivt til at planforslaget legger opp til langt bedre trafikale løsninger, som gir økt trafikksikkerhet og framkommelighet for myke trafikanter mot eksisterende lekeområder og rekreasjonsområder.

Det er vurdert at tiltaket vil påvirke barns interesser, ved at en mister dybfestjordet som lekeområde. Enhetslederen mener likevel at barns interesser er ivaretatt ved området BLK avsatt til lek. Området blir ivaretatt gjennom rekkefølgebestemmelser. Enhetsleder mener barn og unges interesser er tilfredsstillende ivaretatt.

Støy

Planforslaget omfatter tiltak som vil kunne gi økt støy i området. Det er i forbindelse med planarbeidet utført en støyfaglig vurdering for planområdet, jf. vedlagt støyrapport.

Støynivå er vurdert mot bestemmelser i Kommuneplanens arealdel til Narvik kommune, Miljøverndepartementets (MD) retningslinje T-1442/2016 og TEK17. Støyømfintlige formål i reguleringsplanen er 5 boligparseller (BFS1-5) i vest av plankartet samt en barnehage som grenser til planområdet. Fremtidig næringsbygg vil også produsere støy. Denne industristøyen er ikke beregnet her, da det er ukjent hvilken type bruk og tilhørende støy det dreier seg om.

Enhetsleder viser til vurderingene av støy i vedlegg 5 *støyrapport* og er tilfreds med at dokumentasjon på støy og krav til nødvendig støyskjerming er sikret gjennom planbestemmelser.

Teknisk infrastruktur

Bortsett fra området som ligger i nordvest mellom Enrum og Myrlundveien, ligger det i dag offentlige vannledninger i nær tilknytning til eksisterende bebyggelse i regulert område. Brannvannkapasiteten for området varierer mellom 30 l/s i sør-vestre hjørne av Dybfestjordet til 50 l/s ved Nordmoveien (E6). Det finnes i dag spillvannsledninger i nær tilknytning til eksisterende bebyggelse i regulert område. Overvann skal så langt som mulig håndteres på egen tomt med infiltrasjon i terrenget og eller fordrøyning før det slippes ut på ledningsnett og, eller mot vassdrag.

Enhetsleder mener vann og avløp er sikret gjennom bestemmelsen og at det skal utarbeides plan for håndtering av vann og avløp og plan for overvannshåndterings-anlegg inkl. evt. fordrøynings- og infiltrasjonsanlegg for hele det respektive felt, selv om det kun søkes om tillatelse til tiltak for en del av feltet.

Forurensning

I grunnforurensningsbasen er det registrert et avfallsdeponi med lokalitetsnavn Rustads fylling, innenfor planområdet. Det forurensede området har akseptabel forurensning med dagens areal- og resipientbruk ifølge databasen. Deponiet er registrert på en større eiendom hvor deler av eiendommen inngår i planområdet. Enhetsleder mener dette må følges opp i detaljprosjektering for de enkelte tiltak i området.

Friluftsliv

Planområdet er i følge naturbase ikke vurdert som et friluftsliv område, men randsonen vest i planområdet er en viktig portal mot idrettsarenaer med lysløyper og tilgang til Prestjordelva og Prestjordmarka. Planområdet grenser til vest og nordvest til områder som er vurdert som viktig og svært viktige friluftslivsområder. Områdene dekker prestjordelva og grøntområdene rundt elven, deler av fotball og skistadion er innenfor dette området. Planområdet innbefatter en liten del av området som er vurdert som svært viktig friluftsområde, dette området er ivaretatt i planforslaget. Barnehagen er i følge naturbase regnet som et viktig friluftsområde for rekreasjon, hvor det kommer frem at området har høy grad av tilrettelegging (universelt utformet).

Enhetsleder vurderer at tiltaket vil ha noe påvirkning for friluftslivet i området, men ikke av betydelig karakter.

Trafikkforhold

Enhetsleder viser til kapittel 5 (s. 20-27) i planbeskrivelsen og rekkefølge krav i planbestemmelsen kapittel 5. Enhetsleder mener at trafikkforholdene vil bli tilfredsstillende ivaretatt med rekkefølgebestemmelsene.

Naturmangfold- og kulturminneloven

Det er ikke registrert naturverdi eller biologisk mangfold av betydning innenfor planområdet. Det er i nærhet til planområdet registrert arter av svært stor forvaltningsinteresse, her under Sjøorre og Bjørkefink. Videre er det registrert arter av stor forvaltningsinteresse, gulspurv, stær og svartand i nærhet til planområdet.

Under registrerte naturressurser i planområdet finner vi dybfestjordet. Det er et fulldyrket jordbruksareal som i dag er i bruk til gressproduksjon, men er avsatt til næringsformål i kommunedelplanen og eldre reguleringsplaner for området. Området er klassifisert med middels verdi som jordbruksareal iht. NIBIO.

Enhetsleder viser til saker som berører naturmangfold skal i henhold til naturmangfoldloven § 7 vurderinger og vektlegging av §§ 8-12 fremgå av vedtaket. Planforslaget vurderes til ikke å ha særlig innvirkning på det biologiske mangfoldet eller de landskapsmessige kvalitetene i området.

Planforslaget vurderes i tilstrekkelig grad til å ivareta kravene jf. Naturmangfoldloven.

Det er ikke registrert kulturminner i området som blir berørt av tiltaket, enhetsleder minner om krav til aktsomhet følger direkte av kulturminneloven. Det er vurdert ivaretatt av bestemmelser.

Planforslaget er vurdert av enhetsleder til ikke å medføre konsekvenser for kulturminner eller kulturmiljø i planområdet.

ROS-analyse

Det er utarbeidet en ROS-analyse, enhetslederen viser til vedlegg 4, *ROS-analyse*. Enhetsleder har vurdere denne som tilfredsstillende.

Geoteknisk vurdering

Det er utarbeidet en geoteknisk vurdering, enhetsleder viser til vedlegg 8, *Geoteknisk vurderingsnotat*. Enhetsleder mener de geotekniske vurderingene er tilfredsstillende og ivaretatt i bestemmelsene.

Innspill og medvirkning

Slik Enhetsleder vurderer planforslaget, er innspill til oppstart tilfredsstillende kommentert og ivaretatt i planprosessen. Krav til medvirkning vurderes som ivaretatt.

Forhold til bærekraftsmålene

Narvik kommune legger til grunn FNs bærekraftsmål i sine planer og arbeid. Enhetsleder vurderer at planforslaget er i tråd med intensjonene i disse målsetningene. Det trekkes særlig frem bærekraftsmål 8, anstendig arbeid og økonomisk vekst.

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 6 uker.

Med hilsen

Marianne Dobak Kvensjø
Enhetsleder, areal- og saumfunnsutvikling

Preben Sommer
Arealplanlegger

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Vedlegg:

Detaljregulering Dybfestjordet og Enrum forretning og næringsområde_Plankart_24.04.2020_rev18.09.2020_A0.pdf	1410234
Detaljregulering Dybfest og Enrum_Bestemmelser_24.04.2020_rev18.09.2020.pdf	1410235
Detaljregulering Dybfestjordet og Enrum_Planbeskrivelse_24.04.2020_rev18.09.2020.pdf	1410233
Vedlegg 1_Varsel om oppstart og adresseliste	1410237
Vedlegg 2_Innspill til varsel om oppstart	1410238
Vedlegg 3_KU-vurdering	1410239
Vedlegg 4_Ros analyse_Dybfest og Enrum_14.04.2020_rev18.09.2020.pdf	1410236
Vedlegg 5_Støyrapport	1410240
Vedlegg 6_Trafikkvurdering	1410241
Vedlegg 7_Grunnundersøkelser	1410242
Vedlegg 8_Geoteknisk vurderingsnotat	1410243
Vedlegg 9_Referat fra oppstartsmøte	1410244

Kopi til:

Narvikgården AS

Postboks 540

8507

NARVIK