

REGULERINGSENDRING AV PLAN 2012015, FAGERNESFJELLET

DATERT: 02.09.2021

Vedtak: 21.09.2021 sak 029/21 - Hovedutvalg for plan og utvikling

Plan 2012015 Fagernesfjellet - reguleringsendring

Forslagstiller: Narvikfjellet AS

Saken gjelder:

Narvikfjellet AS foreslår reguleringsendring av følgende detaljregulering;

Plan 2012015 - Fagernesfjellet. Datert 21.04.2016

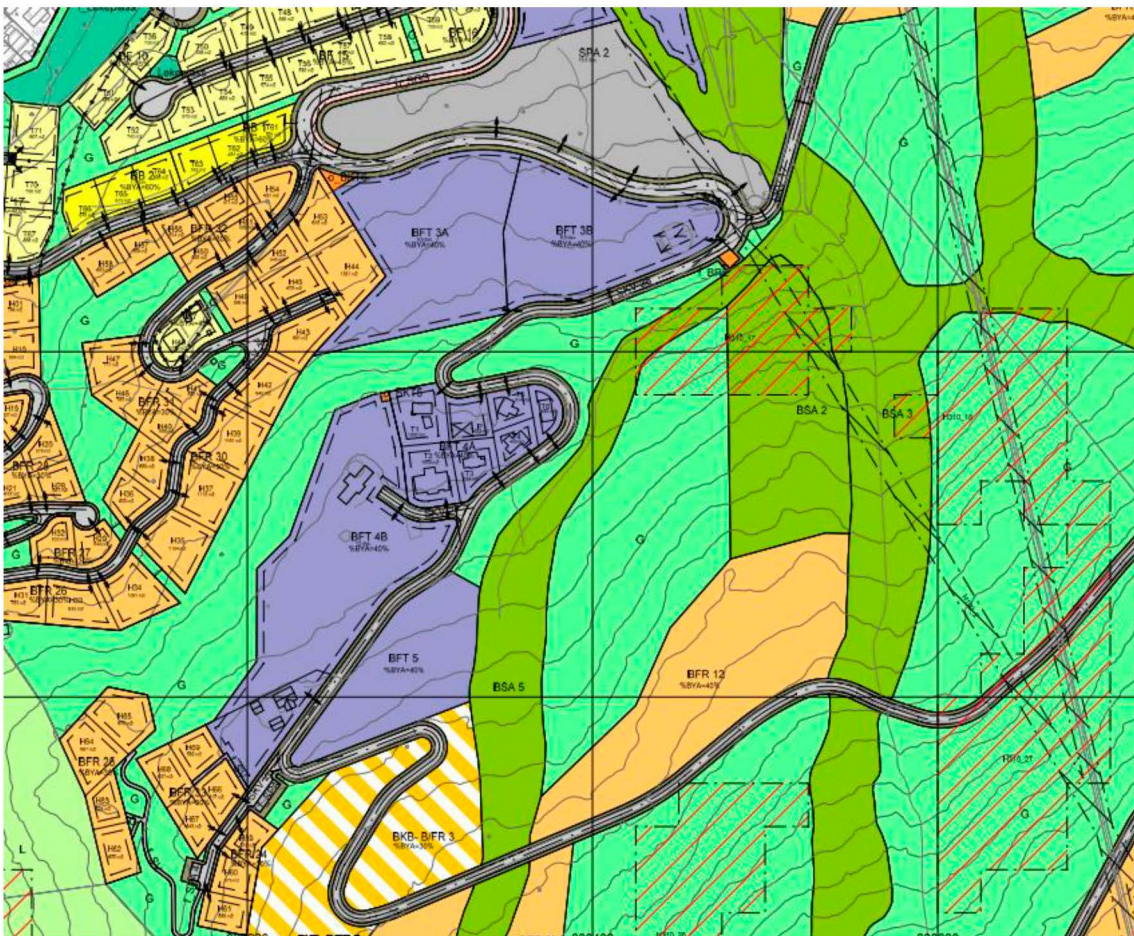
Hensikten med endringen er å foreta justeringer av planen slik at den skal være i tråd med ny planlagt bebyggelse og opparbeidet infrastruktur. Det skal foretas mindre endringer i feltene BFT 3B, BFT 4A, BFT 4B, justeringene er i plankart og bestemmelser.

Det må også gjøres mindre endringer i den tekniske infrastrukturen. SKV28 endres for å få en optimal linjeføring som mulig. Det skal også legges inne breddeutvidelse på vegen. For vegen o_SKV9 på strekningen fra SKV18 til SKV28 blir plankartet oppdatert i henhold til slik vegen med fortau og snuplass er bygd.

Endringen berører følgende eiendommer: 40/837, 40/839, 40/879, 40/1327, 40/1442 og 40/1443

Gjeldende regulering

Områdene som blir berørt av reguleringsendringen er i gjeldende områderegulering regulert til fritids- og turistformål, kjøreveg, annen veggrunn- grøntareal, grønnstruktur og renovasjonsanlegg. Utsnittet av plankartet for plan 2012015 under viser området som blir berørt av reguleringsendringen.

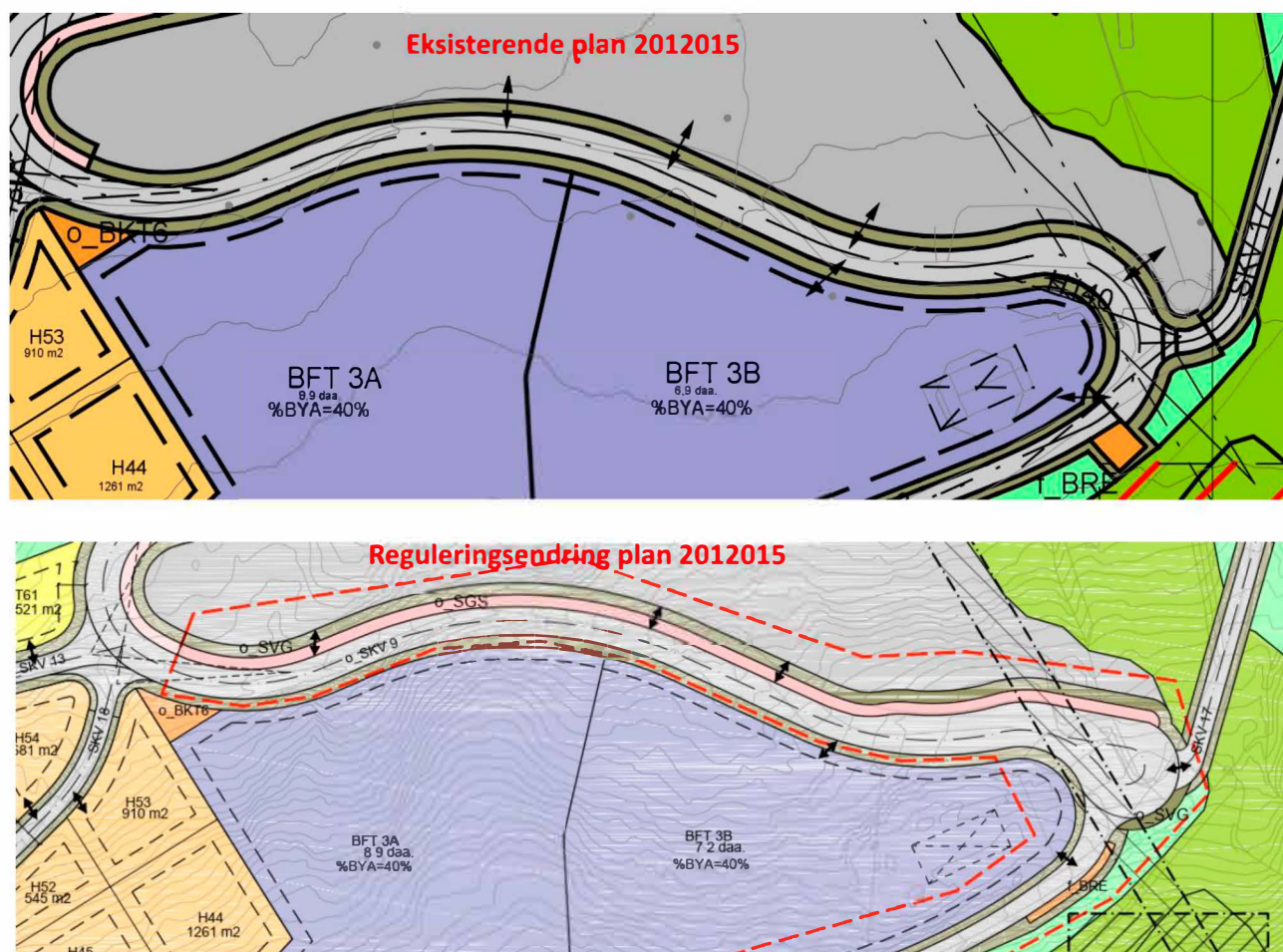


Figur 1 Utsnitt av plan 201205 Fargernesfjellet. Innenfor utsnittet vises de områdene hvor det er ønskelig å foreta reguleringsendring.

Beskrivelse av endringen og vurdering av konsekvenser

1) Justering av veg o_SKV9 og regulering av fortau (SGS) på strekningen fra SKV18 til SKV 28.

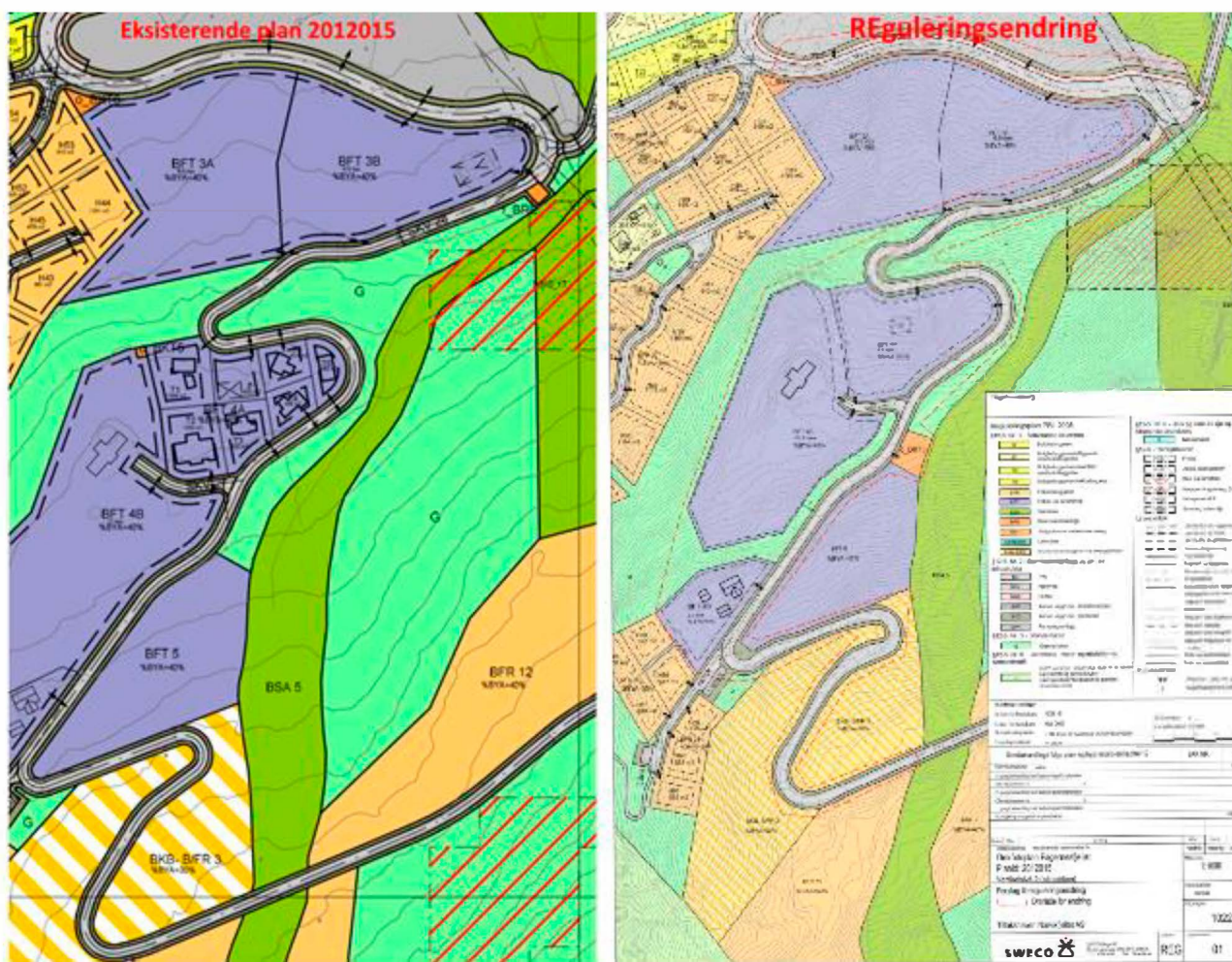
Områdeplanen er ikke i tråd med infrastrukturen er opparbeidet på denne strekningen. Strekningen det gjelder er ca. 270 meter lang. Det er blant annet opparbeidet en snuplass og parkeringsplass for busser i området som ikke er i tråd med gjeldende regulering. Reguleringsplanen må derfor justeres på denne strekningen. Konsekvensene av reguleringsendringen er at det blir et formålsbytte. Området regulert til parkering i SPA2 blir erstattet med fortau- og vegformål. Begge formålene inngår i trafikkformål og konsekvensene av dette byttet vurderes til å være ubetydelige da både parkeringsanlegg, fortau og vegareal er opparbeidet i dag. Det er også hensiktsmessig å få oppdatert plandokumentene slik at de er i tråd med gjeldende infrastruktur. Det er også foretatt en justering av f_BRE, da denne i eksisterende plan kommer i konflikt med vannledning samt bratt terreng. F_BRE er i reguleringsendring lagt parallelt med vegen med 2 meters bredde. Denne løsningen vil gi mindre terrenginngrep og vil ikke komme i konflikt med eksisterende vannledning.



Figur 2 Viser eksisterende plan øverst, og reguleringsendring nederst.

2) Endring av linjeføring SKV28

Dagens vei, SKV28 er regulert uten breddeutvidelser, den er heller ikke plassert optimalt i terrenget. Det gjøres mindre justeringer av veglinjen for å sikre breddeutvidelser i svinger. Veglinjen blir også justert noen steder for å få en veglinje som minimerer arealinngrepet i terrenget. Konsekvensene av tiltaket er bedre trafiksikkerhet og framkommelighet, ved at det legges til rette for breddeutvidelse i kurver samt to møteplasser. Dette vil også bedre forholdene for utrykningskjøretøy. Mindre justeringer av veglinjen med breddeutvidelser fører til en reduksjon av grøntarealet, ca. 400 m². Endringen vil også føre til noe reduksjon på tilgrensende byggeformål. Redusert grønnstruktur sør for vegen blir erstattet av utvidelse av annen veggrunn-grøntareal.

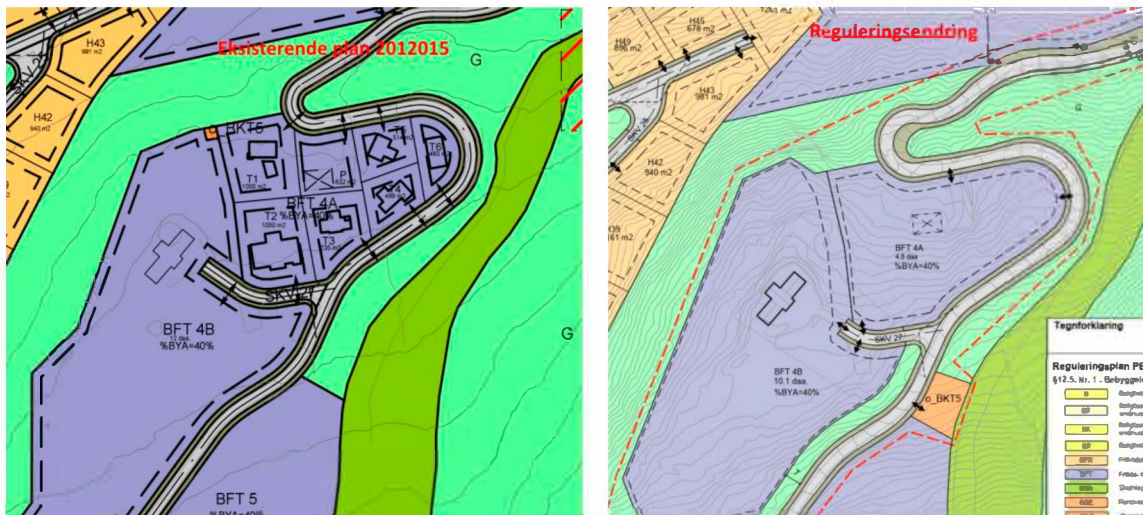


Figur 3 Viser gjeldende regulering til venstre og reguleringsendring for SKV28 til høyre.

3) Endring av felt BFT 4A

Ved felt BFT 4A er det ønskelig å fjerne regulerte tomtengrenser og linjene som viser planlagt bebyggelse. Utnyttelsen for området vil bli opprettholdt som i dag, %BYA=40%. Det vil også bli fjernet 5 avkjørsler til delfeltet. Dette vil være med å bedre trafiksikkerheten. Konsekvensen av tiltaket er at det kan planlegges flere mindre enheter på området, men utnyttelsen beholdes som i dag, dette fører til at den totale utnyttelsen for feltet blir uendret.

Byggegrensen er også justert etter planlagt VA-trase som går mellom BFT 4B og BFT 4A. Det medfører at byggegrensen blir liggende fra ca. 1.3 - 2.7 meter fra formålsgrensen i vest. Byggegrensen er justert tilsvarende i formål BFT4B, som medfører at det blir ca. 9.3 meter mellom byggegrensene i BFT 4A og BFT 4B.



Figur 4 Viser gjeldende reguleringsplan til venstre og reguleringsendring for felt BFT 4A til høyre.

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

For felt BFT 4B er det foretatt en justering av formålsgrensen mot grønnstrukturen i nord. Bakgrunnen for justeringen er for å plassere hyttene på en hensiktsmessig måte i terrenget. Det er lagt inn ett nytt grøntområde nord og øst for BFT4B, som erstatter det tapte grøntarealet. Nytt grøntområde mellom SKV28 og BFT 4B som er 7 meter bredt. Dette vil medføre at man får en grønnstruktur mellom SKV 28 og BFT 4B som vil være med å redusere inntrykket av tiltaket i BFT 4B. Formålet BFT4B er delt opp i to områder med en grønnstruktur på 10 meter bredde mellom områdene, Grønnstrukturen vil være med på å dempe inntrykket av tiltakene i området på grunn av at man i stedet for et stort areal med bebyggelse får en definert grønnstruktur som deler opp området i mindre enheter.

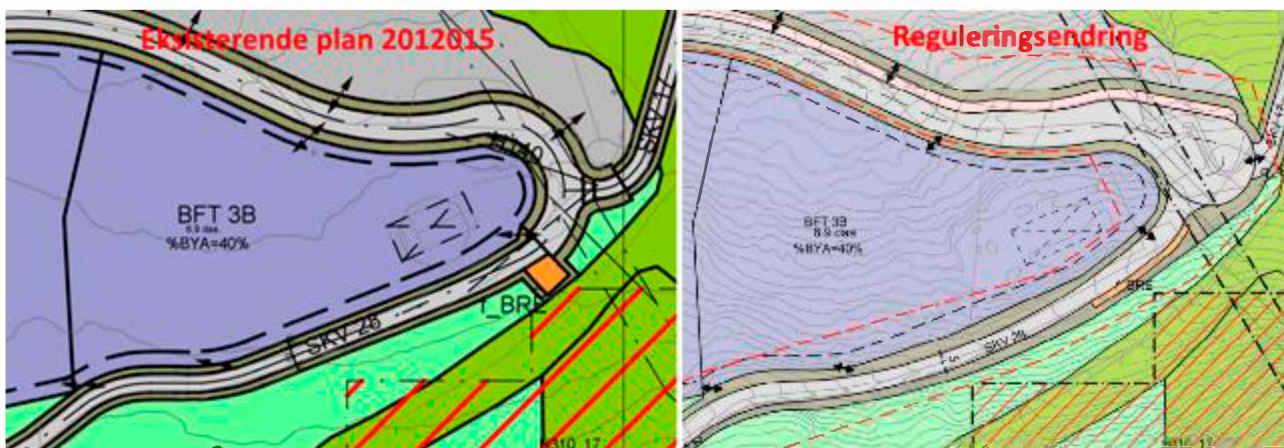
Regulert private atkomstveg SKV27 til BFT4B er redusert med 14 meter. Tidligere regulerte private vegareal er erstattet med formålet BFT4B og byggegrensen er justert etter.



Figur 5 Viser gjeldende reguleringsplan til venstre og reguleringsendring for felt BFT 4B til høyre.

4) Endring BFT 3B

For felt BFT 3B medfører endringen mindre justeringer i øst (ved snuplassen til SKV 9). Innspillene som kom i høringsperioden medfører også en mindre justering av formålsgrensen og byggegrensen ved felt BFT3B som følge av en omlegging av deler av SKV28. Utbyggingsarealet for felt BFT3B forblir det samme, men det blir en mindre justering av formålsgrensene og byggegrensene.

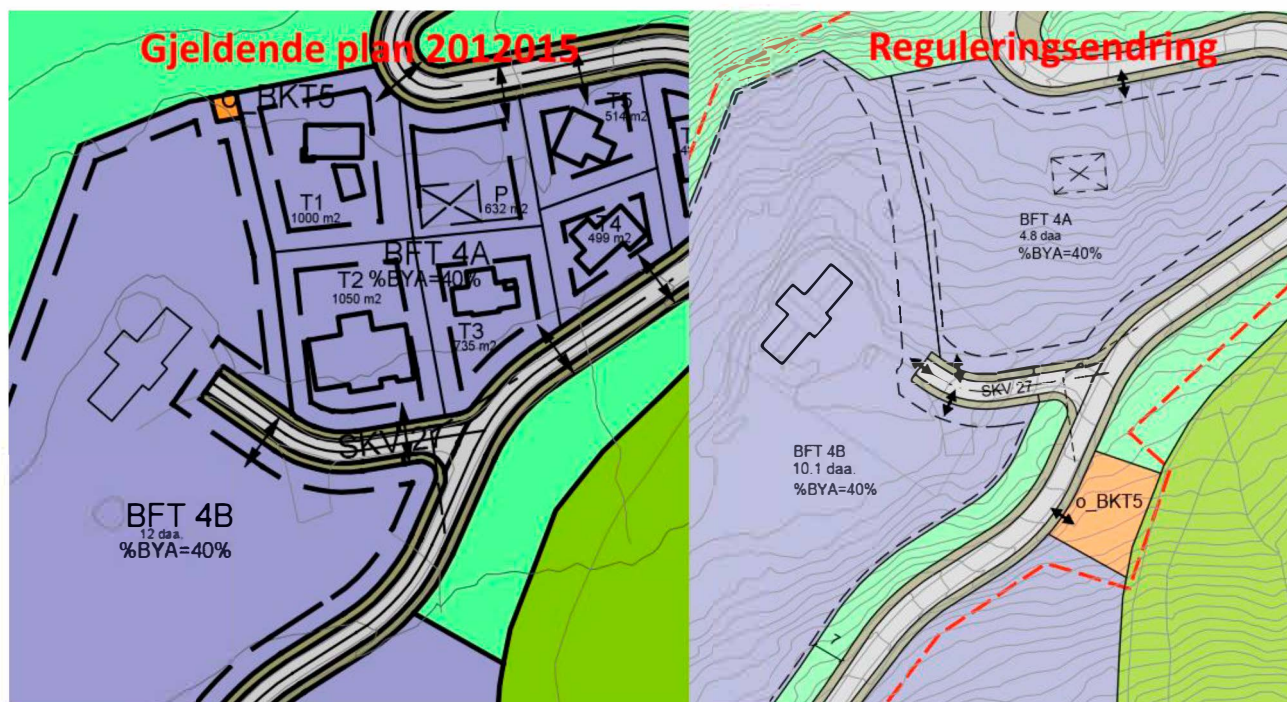


Figur 6 Viser gjeldende reguleringsplan til venstre, og reguleringsendring for BFT 3B til høyre.

5) Flytting av BKT5

BKT5 flyttes til sørover. Det er ikke et behov for dette anlegget slik det er plassert i planområdet. Formålet flyttes til området hvor det planlegges et vannbasseng med tilhørende teknisk infrastruktur. Arealet på området økes, så

det i framtiden kan etableres både nettstasjon og høydebasseng. Konsekvensene er at noe grøntareal vil bli noe redusert som følge av endringen.



Figur 7 Viser gjeldende reguleringsplan til venstre, og reguleringsendring for o_BKT5 til høyre.

6) Endring av bestemmelse 3.15 og 3.16

Følgende tekst tas ut av bestemmelse 3.15 og 3.16, «Det tillates ikke bygg på synlige pilarer». Hensikten med bestemmelsen er å sikre at helhetlig utforming av hytteform og volum. Konsekvensene av å endre bestemmelsene er at man vil redusere terrenginngrepet ved etablering av fritidsboliger i området betydelig. Endring av bestemmelsen gjør at det kan bli enklere å etablere fritidsboliger på en skånsom og naturlig måte, som både ivaretar vegetasjon og det eksisterende terrenget på en best mulig måte. Etablering av bygg på pilarer vil også redusere uheldig terrenginngrep betraktelig. I tillegg tas det inn følgende tekst i bestemmelsen: «Det tillates bygg på synlige pilarer innenfor delfeltene. Estetisk skal pilarene harmonere internt i delfeltene og oppleves som en naturlig og enhetelig del av bebyggelsen og omkringliggende natur.» Dette må også sees i sammenheng med bestemmelsene som omhandler Bygningens utforming og materialbruk. I bestemmelsene er det ganske tydelige føringer på bygningers utforming og estetikk.

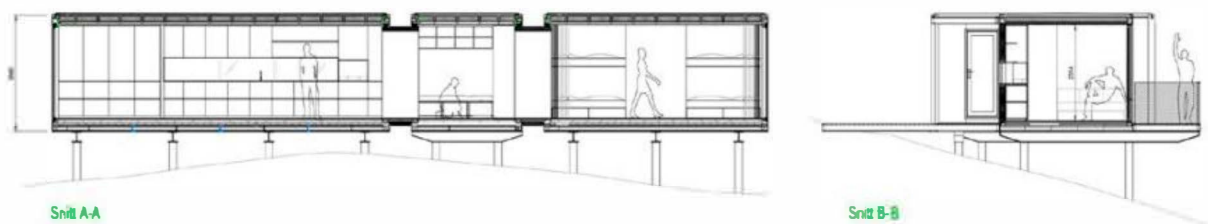
Det er ønskelig å etablere en moderne og minimalistisk bebyggelse som innordnes skånsomt i det naturlige terrenget og vegetasjonen. For å kunne etablere bygg på pilarer må det stilles krav til estetikk og materialbruk. Samtidig må landskapsvirkningen ikke forringes. Målet skal være at bebyggelsen skal gli inn i landskapet på en naturlig måte som mulig. Byggene som etableres på pilarer plasseres skånsomt i fallende terreng. Det er utarbeidet forslag til en type bebyggelse som ønskes etablert. Illustrasjonene under viser eksempler på den type bebyggelse som planlegges.



Figur 8 Illustrasjon fra planlagt bebyggelse. Referanse OMGI Narvikfjellet

Landskapssnitt


Figur 9 Landskapssnitt. Referanse OMGI Narvikfjellet.

Biopéis


Figur 10 Snitt fra hytte. Referanse OMGI Narvikfjellet.

I bestemmelse 3.15 og 3.16 tas det også inn en egen bestemmelse for parkering. Det foreslås å legge til en bestemmelse som omtaler parkeringsdekning for hytter og fritidsbebyggelse. Forslag til nytt punkt i bestemmelsen 3.15 og 3.16 er «Min-maks, 1-2 p-plass per hytte og fritidsbolig.» Konsekvensene av å endre bestemmelsen vil før til at det blir større fleksibilitet i parkeringskravet. Det vil også være mulig å tilrettelegge for en lavere parkeringsdekning en det som ligger i bestemmelsene i dag. En lavere parkeringsdekning vil bidra til mindre kjøring og trafikk i området. Det vil også være positivt for miljøet og legge til rette for en lavere parkeringsdekning en det som fremgår av bestemmelsene i dag.

Narvikfjellet mener det vil være positivt å legge til rette for en lavere parkeringsdekning for feltene, da det vil være et viktig tiltak som kan være med å bidra til å senke andelen som kjører til fjellet, og man kan være med å påvirke reismiddelfordelingen til de besøkende. Dette er et tiltak som vil være i tråd med Narvikfjellets visjon om være en bærekraftig og miljøvennlig reisedestinasjon. Bestemmelsen gjelder for hytter som skal brukes til utleie, og det er naturlig å tenke at mange av de som kommer til området ikke har med egen bil, men kommer med fly og kollektiv. Disse trenger dermed ikke parkeringsplass. En lavere parkeringsdekning vil også føre til mindre trafikk i de øvre delene av fjellet, og bidrar også til å bedre trafikksikkerheten i området ved at det tilrettelegges for mindre trafikk.

En konsekvens ved at parkeringskravet senkes er at det kan oppstå fremmedparkering i gatene rundt. Det er allerede skiltet med parkeringsforbud i området, og det er smale veier som gjør at det vil være vanskelig å parkere langs veien. Dermed anses fremmedparkering som følge av lavere parkeringsdekning på delfeltene ikke som et problem. I tillegg finnes det alternativ parkering i Narvikfjellet. Her er det etablert en parkeringsplass med plass til 236 biler. Dette vil godt alternativ for leietakere av hytter som kommer med to biler, de kan da laste av bagasje og personer ved målpunktet før de kjører ned og parkerer bilen i parkeringsanlegget.

Endringen i bestemmelsene 3.15 og 3.16 skal være et unntak for fellesbestemmelsene 2.10 og 3.2.

7) Forhold til Naturmangfoldloven §§ 8- 12

Tiltak som berører naturmangfold skal vurderes opp mot prinsippene i §§ 8-12 i Naturmangfoldloven og legges til grunn ved skjønnsutøving, jf. Naturmangfoldloven § 7. Det skal gjøres en vurdering av om kunnskapsgrunnlaget for tiltaket er godt og av den samlede belastningen som naturmangfoldet blir/vil bli utsatt for (§ 10). Kostnadene ved miljøforringelse som tiltaket innebærer, skal bæres av tiltakshaver (§ 11), og det skal legges vekt på miljøforsvarlige driftsmetoder, teknikker og lokalisering (§ 12). Vet man lite om virkningene av tiltaket, skal føre-var-prinsippet tillegges stor vekt i saken (§ 9). I gjeldende plan foreligger det en vurdering etter naturmangfoldloven, ingen av de foreslåtte endringene i områdereguleringen fører til en forverring av naturmangfoldet. Det er foretatt supplerende søk og i relevante databaser og det er ikke kommet ny informasjon. Kunnskapsgrunnlaget og den vurderingen som er foretatt i plan 2012/2015 er tilstrekkelig.

8) Forholdet til gjeldende ROS-analyse

Endringen fører ikke til ny revidering av ROS-analysen.

9) Arealregnskap

FORMÅL	Gjeldende plan	Reguleringsendring
SGS (fortau) langs SKV 9 fra SKV18 og sørøst	Nei	Ja
SKV9 med snuplass i enden av vegen og stopp- Lomme for buss	Nei	Ja
SKV29 med breddeutvidelse i svingene og to møteplasser frem til BFR10	Nei	Ja
Grønnstruktur nord for BFT 4B	16.5 daa	16.5 daa
Grønnstruktur sør for SKV29	5.3 daa	4.9 daa
BRE	0.07 daa (70m ²)	0.06 daa (68,7m ²)
BKT5	0.02	0.38 daa
BFT 3B	6.9 daa	6.9 daa
BFT 4B	12 daa	12.4 daa
BFT 5	5.8 daa	5.7 daa
SKV 27 med SVG	0.4 daa	0.3 daa
BKB- B/FR2	8.3 daa	8.2 daa
BKB- B/FR3	5 daa	4.6 daa
BFR10	13.8 daa	13.7 daa

Oppsummering og kommentar av merknader

I løpet av høringsperioden kom det inn 2 merknader til reguleringsendringen. Merknadene er fra Nordland fylkeskommune og fra Veg og park i Narvik kommune.

Nordland fylkeskommune - datert 08.06.2021

Merknad:

1. 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.

Kommentar:

1. Merknaden tas til orientering.

Veg og park - Narvik kommune - datert 15.06.2021

Merknad:

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 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 veggrøfta. Veg og park vil presisere at vi kun tar ansvar for de deler av skjæring 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.

Kommentar:

1. Plankartet er justert og det er gjort følgende justeringer på plankartet:
 - a. Den nordlige delen av SKV28 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. Endringen er beskrevet ovenfor i kap. 4.
2. Stikkledninger blir ivaretatt i detaljprosjekteringen i dialog med Veg og park.
3. Merknaden tas til orientering, og vil bli ivaretatt.

Vedlegg

- Revidert utsnitt plankart, datert 02.07.2021 i målestokk 1:1000 - A2 (Plankart som viser område for reguleringsendring)
- Revidert plankart, datert 02.07.2021 i målestokk 1:3000 - A0 (Hele planområdet)
- Revidert plankart, datert 02.07.2021 i målestokk 1:1000 - A1 (Utsnitt av detaljert område)
- Sosifil for hele planområdet med tekstfil fra sosikontroll