
PLANBESKRIVELSE

DETALJREGULERING TEKNOLOGIBYEN



NARVIK KOMMUNE



AREALPLANID: 2017001

TILTAKSHAVER: NORDKRAFT PROSJEKT AS

VEDTAKSDATO: 21.06.2018

DATERT: 10.05.2017

REVIDERT: ~~07.06.2017~~ ~~19.01.2018~~ 03.04.2018

Innledning

Teknologibyen er lokalisert ved den nordlige innkjøringen til Narvik, vest for E6 og grenser til friluftsområdene Ornesvika og Elvedalen.

Formålet med planarbeidet er å få laget en helhetlig detaljreguleringsplan som ivaretar infrastrukturen for alle trafikantgrupper, eksisterende virksomheter i området samtidig som man åpner for noe fortetting samt at man legger til rette for offentlig tjenesteyting i deler av planområdet.

Planforslaget grenser til reguleringsplan for E6 Narviktunnelen, vedtatt 15.12.2016, hvor avkjøring til Teknologibyen og gang- og sykkelveg fra/ til Narvik sentrum er ivaretatt.

Forslagstiller er Nordkraft prosjekt.

Planarbeidet er utført av Sweco Norge AS

Innholdsfortegnelse

1	Bakgrunn	1
1.1	Formålet med planen	1
1.2	Forslagsstiller	1
1.3	Avgrensing av planområdet	1
1.4	Eiendomsforhold	2
1.5	Krav om konsekvensutredning	2
2	Planprosess	2
2.1	Sakshistorikk og medvirkning	2
2.2	Innkomne innspill til varsel om planoppstart	2
3	Planstatus og rammebetingelser	2
3.1	Kommuneplanens arealdel	2
3.2	Retningsgivende reguleringsplan	4
3.3	Gjeldende reguleringsplaner	4
4	Planområdet – eksisterende forhold	6
4.1	Beliggenhet og størrelse	6
4.2	Områdets bruk, innhold og forhold til omgivelsene	6
4.3	Trafikkforhold	7
4.4	Støy	7
4.5	Kulturminne	7
4.6	Naturmangfold	7
4.7	Friluftsliv	7
4.8	Overvann og VA	8
4.9	Barn og unges interesser	9
4.10	Fotgjengere og kollektivtransport	9
5	Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet - ROS	10
6	Beskrivelse av planforslaget	13
6.1	Plandokumenter	13
6.2	Reguleringsformål	14
6.3	Arealregnskap	14
6.4	Bebyggelse og anlegg	15
6.5	Veg- og gangareal.	16
6.6	Plan- og dokumentasjonskrav	17
6.7	Universell utforming	17
6.8	Energiforsyning – alternative energikilder	17

6.9	Overvann og VA-anlegg	17
6.10	Rekkefølgebestemmelser pbl. §12-7 nr. 10	17
7	Virkning av planforslaget	18
7.1	Bebyggelse	18
7.2	Landskapsvurdering	19
7.3	Trafikkvurdering	30
7.4	Naturmangfoldloven	32
7.5	Kulturminner og kulturmiljø	32
7.6	Støy	32
7.7	Risiko- og sårbarhet, inkl trafikk sikkerhet	32
8	Vedlegg	32
9	Referanser	33

Bilder

Forsidebilde: Skråfoto av Teknologibyen med forslag til reguleringsplan. Bilde er tatt fra nord mot sør.

Bilde 1: Oversiktskart med plangrense

Bilde 2: Utsnitt av kommunedelplanens arealdel

Bilde 3: Reguleringsplan Narvik renseanlegg

Bilde 4: Utsnitt av reguleringsplan E6 Ornes - Stormyra

Bilde 5: Utsnitt av reguleringsplan E6 Narviktunnelen

Bilde 6: Skråfoto av planområde

Bilde 7: Utsnitt fra KDP for fysisk aktivitet og naturopplevelse

Bilde 8: Barnetråkk

Bilde 9: Utsnitt av planforslag

Bilde 10: Tabell over utnyttelsesgrad

Bilde 11: Oversiktskart

Bilde 12: Kart med landskapets hovedformer

Bilde 13: Kart med landskapets småformer

Bilde 14: Oversiktskart visualiseringspunkt

Bilde 15: Visualiseringspunkt

Bilde 16: Visualiseringspunkt

Bilde 17: Visualiseringspunkt

Bilde 18: Visualiseringspunkt

Bilde 19: Visualiseringspunkt

Bilde 20: Visualiseringspunkt

Bilde 21: Visualiseringspunkt

Bilde 22: Visualiseringspunkt

Bilde 23: Visualiseringspunkt

Bilde 24: Visualiseringspunkt

Bilde 25: Visualiseringspunkt

Bilde 26: ÅDT dagens situasjon

Bilde 27: Estimert ÅDT framtidig situasjon

1 Bakgrunn

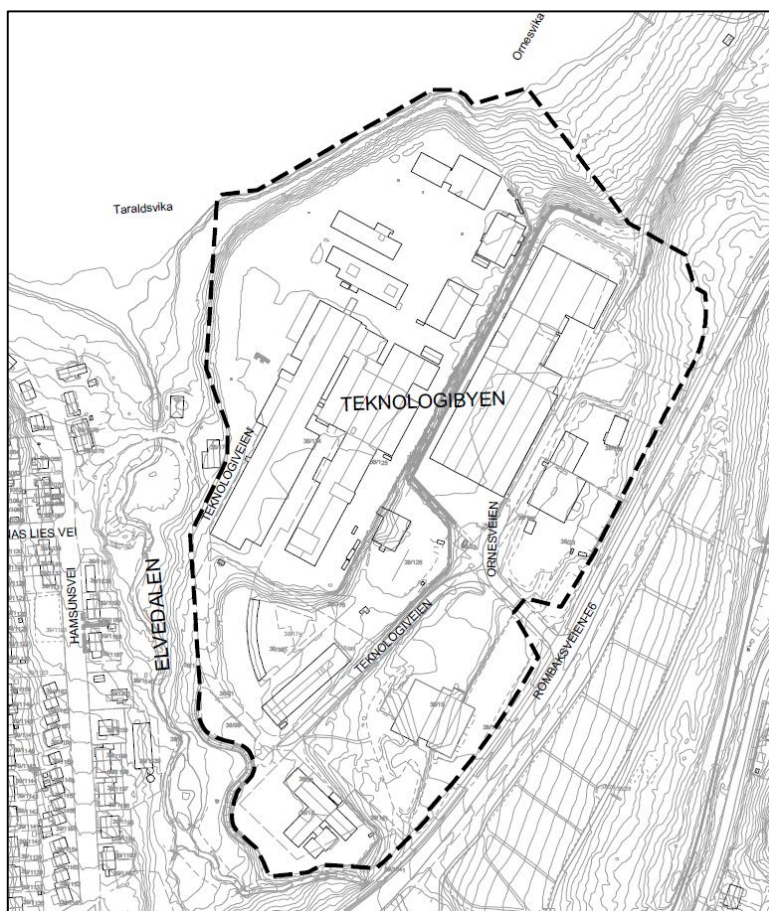
1.1 Formålet med planen

Formålet med planarbeidet er å få laget en helhetlig detaljreguleringsplan som ivaretar infrastrukturen for alle trafikantergrupper, eksisterende virksomheter i området samtidig som man åpner for noe fortetting samt at man legger til rette for offentlig tjenesteyting i deler av planområdet.

1.2 Forslagsstiller

Tiltakshaver for detaljregulering Teknologibyen er Nordkraft Porsjekt AS. Forslag til detaljregulering er utarbeidet av Sweco Norge AS, avdeling Narvik.

1.3 Avgrensning av planområdet



Bilde 1. Varslet planområde er markert med svart stiptet strek. Planområdet er ca. 142 daa. Næringsarealet utgjør ca. 110 daa av dette arealet. Resten er infrastruktur, grønnstruktur og friområder.

1.4 Eiendomsforhold

Følgende eiendommer er berørt av reguleringsplanen:

- Gnr. 38, bnr. 1, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 35, 36, 37, 38, 46, 48, 49, 68, 98, 103, 104, 105, 106, 109, 125, 126, 134, 161, 162, 165 og 175
- Gnr. 94, bnr. 1

1.5 Krav om konsekvensutredning

Planarbeidet utløser ikke krav om konsekvensutredning. Jfr. vedlagt notat med konsekvensutrednings vurdering.

2 Planprosess

2.1 Sakshistorikk og medvirkning

Forhåndskonferanse ihht pbl. § 12-8 ble avholdt i samråd med Narvik kommune 31.01.2017

Planoppstart ble annonsert i dagspressen Fremover og via brev til myndigheter og naboer datert 27.06.2016.

I hht. plan- og bygningsloven er krav til medvirkning i forbindelse med planoppstart overholdt.

2.2 Innkomne innspill til varsel om planoppstart

I forbindelse med varsel om planoppstart er det kommet inn 5 innspill. Innspillene er lagt med som vedlegg 2 til planbeskrivelsen. Innspillene er kort sammenfattet og kommentert i vedlegg 1.

3 Planstatus og rammebetingelser

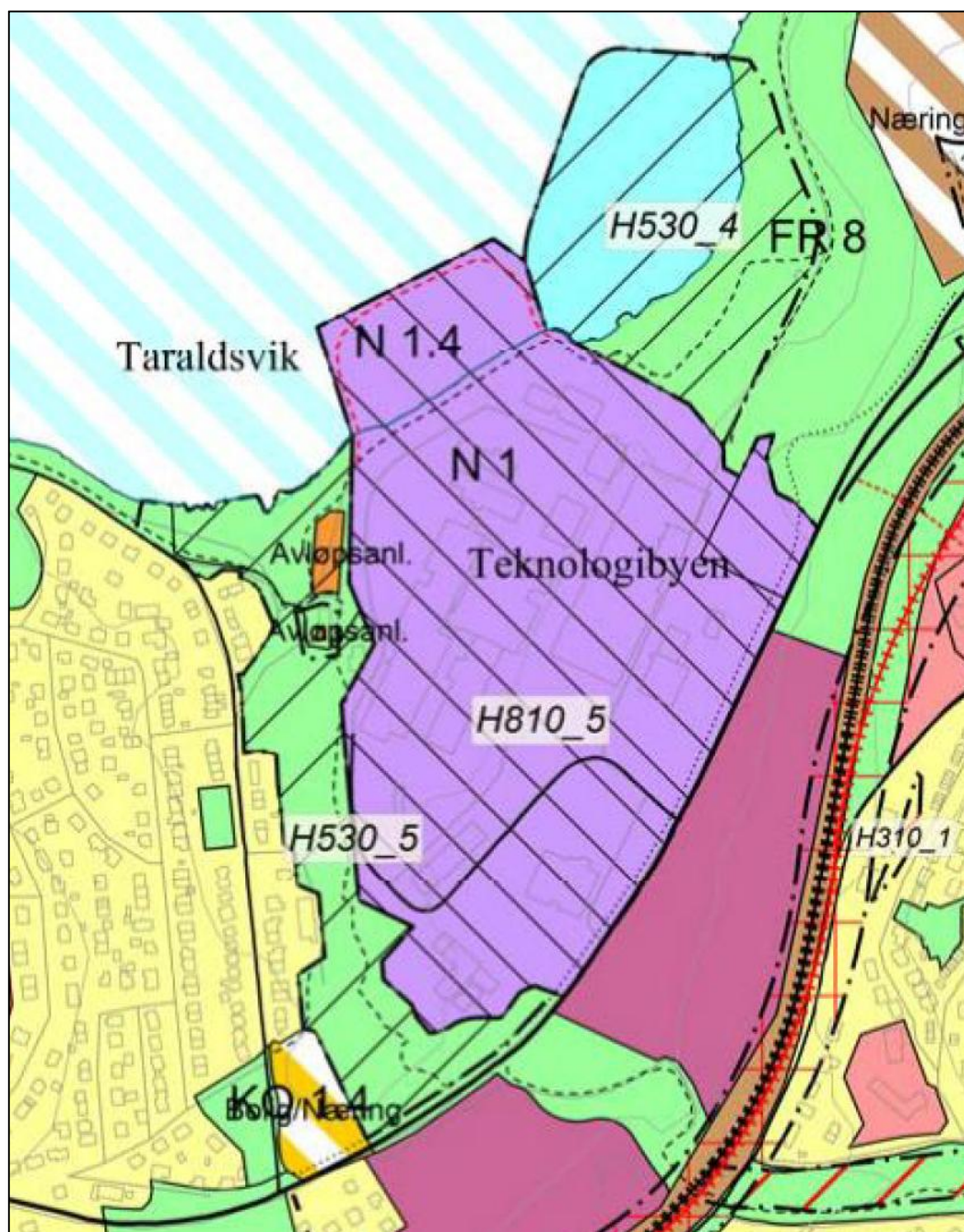
3.1 Kommuneplanens arealdel

Området er avsatt til nåværende næringsvirksbebyggelse, N1, i kommuneplanens arealdel 2017-2028, med krav om felles planlegging, H810_5.

Området grenser i vest til Elvedalen som er avsatt til friområde med hensyn friluftsliv, H530_5. Det er også avsatt et område for avløpsanlegg i dette området.

I nord-øst grenser området til Ornesvika som er avsatt til friområde med hensyn friluftsliv, H530_4. Sjøområdet utenfor ornesvika er avsatt til friluftsliv.

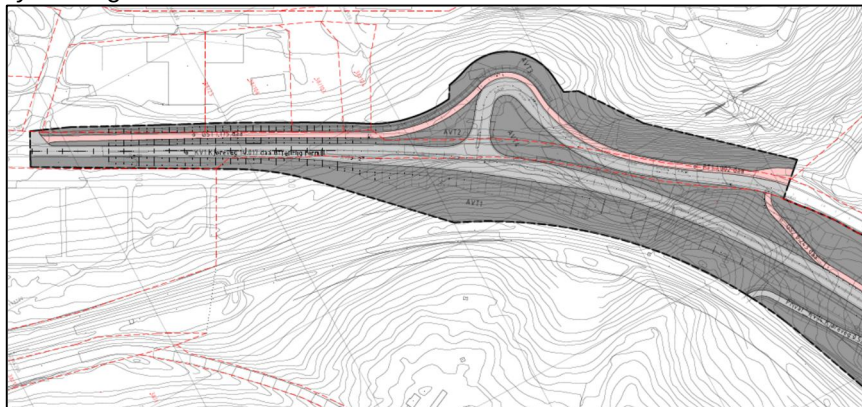
Nord for Teknologibyen er det avsatt et område for næringsvirksbebyggelse, N 1.4, som medfører utfylling i sjø. I dette området er det også lagt inn en eksisterende turveg.



Bilde 2. Utsnitt av kommuneplanens arealdel 2017-2028.

Reguleringsplan E6 Ornes – Stormyra

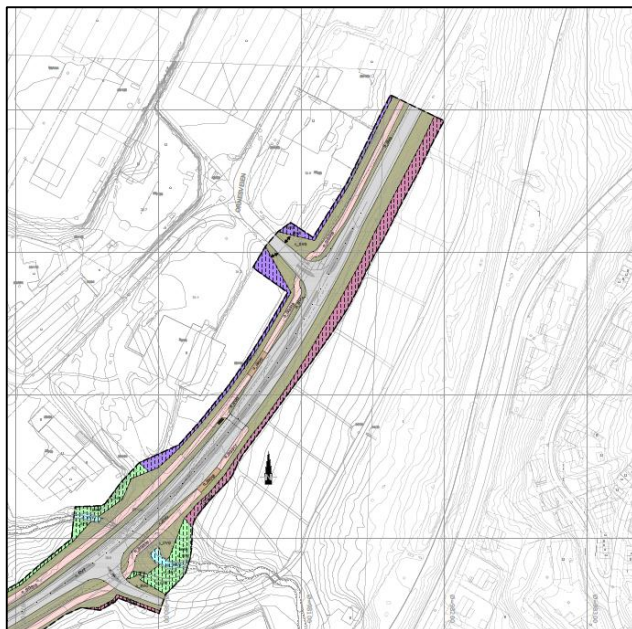
Planområdet grenser i sør-øst til reguleringsplan for E6 Ornes – Stormyra vedtatt 2012. Planen legger til rette for ny E6 med avkjørsel til gammel E6 (rundkjøring) og gang- og sykkelveg.



Bilde 4. Utsnitt av reguleringsplan E6 Ornes-Stormyra

Reguleringsplan E6 Narviktunnelen

Planområdet grenser i sør-øst til detaljregulering for E6 Narviktunnelen, vedtatt 15.12.2016. Planen legger til rette for ny E6, gang- og sykkelveg og kollektivholdeplass i nær tilknytning til Teknologibyen. Planen ivaretar også avkjøring fra E6 til Teknologibyen med et kanalisert kryss. Den inneholder også gang- og sykkelveg mellom Narvik sentrum og Teknologibyen. Deler av planforslaget vil overlappe reguleringsplan for E6 Ornes – Stormyra.



Bilde 5. Utsnitt av detaljregulering E6 Narviktunnelen

4 Planområdet – eksisterende forhold

4.1 Beliggenhet og størrelse

Teknologibyen er lokalisert ved den nordlige innkjøringen til Narvik by, vest for E6 og grenser til friluftsområdene Ornesvika og Elvedalen. Planområdet er ca. 142 daa og av dette er ca. 110 daa eksisterende næringsareal. Området for næringsareal ligger fra kote 13 til kote 38.

Med infrastruktur er næringsområdet ca. 130 daa. Området har bygg fra 2 til 4-5 etasjer og samlet har eksisterende bebyggelse i dag et bruksareal på ca. 99 000 m².



Bilde 6. Skråfoto som viser planområdet, markert med blå strek, i forhold til omgivelsene rundt.

4.2 Områdets bruk, innhold og forhold til omgivelsene

I Teknologibyen er det et blanding mellom lett industri, lager, distribusjon, entreprenørforretninger, service, rådgivende tjenesteleverandører, dagligvarebutikk og bilforhandler.

Området ligger nord for Narvik sentrum og er det første som møter trafikk som kommer nordfra til Narvik. Rombaksveien – E6 og Narvik kirkegård ligger øst for planområdet. Friområdene Elvedalen (mot vest) og Ornesvika (mot nord) omkranser det resterende næringsområdet. Elvedalen og Ornesvika ligger ca. 8-13 meter lavere enn det laveste punktet i Teknologibyen og høy skog og vegetasjon er med på å skjerme innsyn fra friområdene til Teknologibyen.

4.3 Trafikkforhold

Vegsystem

E6 går forbi planområdet med fartsgrense 60 km/t. Avkjørsel til Teknologibyen er fra Rombaksveien - E6. Det er i dag en gang- og sykkelveg som går på vestre side langs Rombaksvegen - E6 og mot planområdet. Området har også gangatkomst fra turvegene i Elvedalen som blir benyttet mye av gående og syklende til Teknologibyen.

Krysset Rombaksveien – E6 X Ornesveien (Teknologibyen) er utformet som et vikeplikts regulert T-kryss, der trafikk fra Ornesveien har vikeplikt for trafikk på Rombaksveien – E6. Det er i dag etablert en passeringslomme på Rombaksveien – E6, som alternativ til venstresvingefelt til Teknologibyen, for trafikk fra sør mot nord.

Trafikk

ÅDT for Rombaksveien E6 ved Teknologibyen er 6500. ÅDT for Teknologibyen er ca. 2500 og fordeler seg ca. 35% mot nord og 65% mot sør i krysset Rombaksveien E6 X Ornesveien. (Kilde: vegvesen.no)

Nasjonal vegdatabank viser at det er registrert 6 ulykker i krysset E6 X Ornesveien, men ingen alvorlige trafikkulykker, de siste ti år.

4.4 Støy

Trafikken fra eksisterende veger er eneste støykilde i området.

4.5 Kulturminne

Det er ikke registrert kulturminner innenfor planområdet.

4.6 Naturmangfold

Det er ikke registrert naturverdi eller biologisk mangfold av betydning innenfor planområdet.

4.7 Friluftsliv

Planområdet grenser til Elvedalen og Ornesvika som er viktige friluftslivsområder for tilreisende og beboere i Narvik.



Bilde 7: Utsnitt fra KDP for fysisk aktivitet og naturopplevelse. Planområdet grenser til leke og rekreasjonsområder (brunt) og nærturterreng (lys grønn).

4.8 Overvann og VA

Vannforsyning

Det ligger en eksisterende vannledning inn i området.

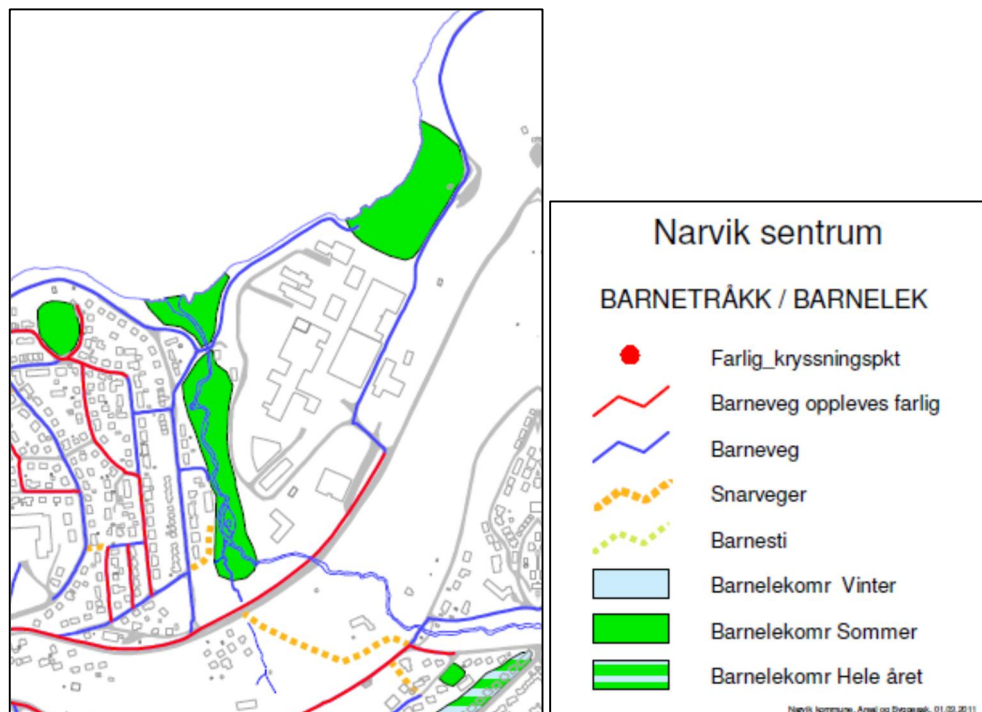
Overvann

Overvannsystemet i området leder overvann til Taraldsvikelva og Ofotfjorden.

Spillvann

Spillvann ledes til Narvik renseanlegg som ligger i enden av Elvedalen (mot nord).

4.9 Barn og unges interesser



Bilde 8. Utsnitt av Barnetråkk/ Barnelek for Narvikhalvøya (2011)

Planområdet grenser til Elvedalen og Ornesvika som er områder som brukes til lek på sommeren. I barnetråkkundersøkelsen er Ornesvegen som går gjennom planområdet definert som en veg som brukes som atkomst til badeplassene i Ornesvika. Denne vegen har i dag ikke fortau. Det benyttes også en eksisterende sti nord i området som atkomst til Ornesvika.

4.10 Fotgjengere og kollektivtransport

Det er i dag en gang- og sykkelveg langs vestsiden av Rombaksveien - E10 som fører til Teknologibyen. Det er ikke busslommer i området. Innenfor Teknologibyen er det kun etablert fortau i den «nedre» delen av Teknologibyen. Det er to snarveger via Elvedalen som leder til Teknologibyen. Disse blir mye brukt av de som jobber i Teknologibyen og går på jobb.

5 Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet - ROS

Sjekkliste for identifisering av mulige uønskede hendelser:

Natur- og miljøforhold

Forhold / uønsket hendelse	ja/nei	Vurdering
Jord-/leire-/løsmasseskred	Nei	
Kvikkleire, ustadige grunnforhold	Nei	
Steinras, steinsprang	Nei	
Is-/snøskred	Nei	
Kjente historiske skred, utbredelse	Nei	
Flomfare	Nei	
Springflo	Nei	
Flomsonekart, historiske flomnivå	Nei	
Sterkt vindutsatt, storm/orkan etc.	Nei	
Mye nedbør	Nei	
Store snømengder	Nei	
Radon	Nei	
Annet...	Nei	

Drikkevann o.a. biologiske ressurser

Forhold / uønsket hendelse	ja/nei	Vurdering
Utbyggingsplaner (boliger, fritidsbebyggelse, næring/industri, infrastruktur etc.) i nærheten av: 1. drikkevannskilder, nedbørsfelt, grunnvann 2. landbruksareal 3. oppdrettsanlegg m.m. à vurdere nødv. tiltak, båndlegging etc.	Nei Nei Nei	

Virksomhetsbasert sårbarhet

Forhold / uønsket hendelse	ja/nei	Vurdering
Brann/eksplosjon ved industrianlegg	Nei	
Kjemikalieutslipp o.a. forurensning	Nei	
Olje-/gassanlegg	Nei	
Lagringsplass for farlige stoffer f.eks. industrianlegg, havner, bensinstasjoner, radioaktiv lagring	Nei	
Høyspentledninger	Nei	
Anlegg for deponering og destruksjon av farlig avfall	Nei	
Strålingsfare fra div. installasjoner	Nei	
Gamle fyllplasser	Nei	
Forurensset grunn og sjøsedimenter, endret bruk av gamle industritomter	Nei	
Militære og sivile skytefelt	Nei	
Dumpeområder i sjø	Nei	

Infrastruktur

Forhold / uønsket hendelse	ja/nei	Vurdering
Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende transportårer utgjøre en risiko for området? 4. hendelser på veg 5. hendelser på jernbane 6. hendelser på sjø/vann 7. hendelser i luften	Ja	Ligger inntil riksveg hvor det til enhver tid vil foregå transport av farlig gods. Imidlertid er det sjelden at alvorlige ulykker inntreffer. Kommunens beredskapsplaner skal sikre at nødvendige tiltak iverksettes dersom slike situasjoner skulle oppstå. Generelle trafiksikkerhetstiltak langs vegstrekningen og utbedring av eksisterende vegkryss vil redusere risikoen.

Veger med mye transport av farlig gods	Nei	
Ulykkesbelastede veger	Nei	
Støysoner ved infrastruktur	Ja	Støy fra kjørevege. Tiltak i planområdet omfatter ikke støyfølsom bebyggelse.

Strategiske / sårbare objekter

Objekter som kan være særlig utsatt for sabotasje/terror, og/eller er sårbare i seg selv og derfor bør ha en grundig vurdering

Forhold / uønsket hendelse	ja/nei	Vurdering
Sykehus/helseinstitusjon	Nei	
Sykehjem/omsorgsinstitusjon	Nei	
Skole/barnehage	Nei	
Flyplass	Nei	
Viktig vei/jernbane	Ja	E6. Vedtatt planforslag for E6 Kongens gate legger til rette for et kanalisert kryss.
Jernbanestasjon/bussterminal	Nei	
Havn	Nei	
Vannverk/kraftverk	Nei	
Undervannsledninger/kabler	Nei	
Bru/Demning	Nei	

Sjekkliste for kommunale areal-, regulerings- og bebyggelsesplaner fra Fylkesmannen i Nordland viser at risikoen knyttet til uønskede hendelser er liten for det nye næringsområdet. Risikovurderingen viser at det er trafikk som er de alvorligste faremomentene. Veganlegget skal utformes i hht. gjeldene vegnormal. Man anser sannsynligheten for trafikkulykker som veldig liten, men konsekvensen av denne ulykkestypen kan ofte være alvorlig. Det er viktig å ha en bevisst holdning til trafiksikkerhet i den videre planleggingen og utbygging.

6.2 Reguleringsformål

Planforslaget er i samsvar med kommuneplanens arealdel

I henhold til plan- og bygningsloven § 12 er området regulert til følgende formål med feltangivelse som vist i plankart:

BEBYGGELSE OG ANLEGG, jfr. Pbl. § 12-5. NR.1

- Øvrig kommunalteknisk anlegg – BKT
- Næringsbebyggelse - BN
- Næring/ tjenesteyting - BKB

SAMFERDSELSANLEGG, jfr. Pbl. § 12-5. NR.2

- Kjøreveg - SKV
- Fortau- SF
- Gangveg - SGG
- Annen veggrunn, grøntareal- SVG
- Parkeringsplasser - SPP

GRØNNSTRUKTUR, jfr. Pbl. § 12-5. NR.3

- Grønnstruktur – G
- Turveg – GT
- Friområde - GF

FELLESBESTEMMELSER, jfr. Pbl. § 12-7.

REKKEFØLGEBESTEMMELSER, jfr. Pbl. § 12-7 nr. 10

6.3 Arealregnskap

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (daa)
Øvrig kommunalteknisk anlegg	0,1
Næringsbebyggelse	15,2
Næring/ tjenesteyting	94,9
Sum areal denne kategori:	110,2
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (daa)
Kjøreveg	8,3
Fortau - SF	3,4
Gangveg	1,4
Annen veggrunn grøntareal – AVG	5,7

Parkeringsplasser	0,8
Sum areal denne kategori:	19,5
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	Areal (daa)
Grønnstruktur	1,1
Turveg	0,1
Friområde	11,1
Sum areal denne kategori:	12,2
Totalt alle kategorier:	142,0

6.4 Bebyggelse og anlegg

94,9 daa er regulert til næringsbebyggelse og 15,2 daa til formålet næring/ tjenesteyting. Innenfor formålet næringsbebyggelse kan det oppføres bygninger for kontor, lett industri, verksted, entreprenørforretninger, håndverksvirksomhet, forretning, service og lager og distribusjon. På område BN 8 tillates det også etablert bensinstasjon, dagligvarehandel og bilforhandler. Lett industri er industri som ikke påfører området vesentlige ulemper gjennom lukt, røyk, støy eller andre forurensninger ved produksjon eller transport. Innenfor formålet næring/ tjenesteyting tillates det i tillegg etablert bebyggelse for offentlig tjenesteyting.

Grad av utnytting er satt til %BYA = 90%. Grad av utnytting skal også ivareta parkering på egen tomt. Det er i tillegg til % BYA satt maks tillatt m2 bruksareal per formål i bestemmelsens § 3.1.3.

- BN 1, BRA = 10 000 m2
- BN 2, BRA = 3500 m2
- BN 3, BRA = 4000 m2
- BN 4, BRA = 4000 m2
- BN 5, BRA = 34 000 m2
- BN 6, BRA = 30 000 m2
- BN 7, BRA = 20 000 m2
- BN 8, BRA = 25 000 m2
- BN 9, BRA = 3000 m2
- BKB, BRA = 20 000 m2

Bygninger skal ha flatt tak. Maksimal gesimshøyde er vist i plankartet som regulert høyde. Takoppbygg for tekniske installasjoner på tak kommer i tillegg til maksimal byggehøyde og tillates å dekke 25% av takflaten i 3.2 meters høyde.

Følgende regulerte høyder gjelder for de ulike områdene:

- BN 1, regulert høyde = kote 30
- BN 2, regulert høyde = kote 25
- BN 3, regulert høyde = kote 29
- BN 4, regulert høyde = kote 29
- BN 5, regulert høyde = kote 27.5
- BN 6, regulert høyde = kote 44
- BN 7, regulert høyde = kote 53
- BN 8, regulert høyde = kote 60
- BN 9, regulert høyde = kote 33
- BKB, regulert høyde = kote 40

Parkering for bil og sykkel skal opparbeides i samsvar med kommunens parkeringsvedtekter. Minimum 5 % av parkeringsplasser skal tilpasses bevegelseshemmede. Hver tomt skal på egen grunn eller i samarbeid med andre tomter ha plass for parkering og manøvreringsarealer. Det tillates oppført parkeringsbygg innenfor planområdet.

Innenfor de enkelte tomtene skal minimum 2 % av tomtearealene være beplantet.

Byggegrensen fra Rombaksveien – E6 er 30 meter fra senterlinje veg regulert i detaljregulering E6 Narviktunnelen. Det tilsvarer ca. dagens byggeavstand for Rombaksveien 45 (Bentro Bil AS).

6.5 Veg- og gangareal.

De eksisterende vegene Ornesveien og Teknologiveien er «strammet» opp og det er regulert inn fortau langs alle vegarealer i tillegg til at det er regulert et gangareal (SGG 1) i sørøst, som i dag brukes som snarvei. Stien fra Taralsvika til Ornesvika er også regulert som gangareal (SGG 2).

Ornesveien er regulert til offentlig veg med 7 meters bredde og 2 meters sideareal på begge sidene av vegen frem til plangrensen i nord. Her går vegen videre til Ornesvika med dagens standard (Denne delen er ikke en del av planforslaget).

Teknologiveien er regulert til offentlig veg frem til BN1 med 6 meters bredde og 2 meter sideareal på begge sider. Rundt BN1 er vegen regulert til felles veg for BN1-5.

Det er regulert offentlig ensidig fortau på 2.5 meter langs alle vegene. Fra krysset Rombaksveien E6 X Ornesveien til krysset Ornesveien X Teknologiviene er det regulert

fortau på begge sider av Ornesveien som kobler seg på gang- og sykkelvegen langs Rombaksveien.

Det tillates at fortauet er nedsenket der det krysser områder som brukes til manøvreringsareal for større kjøretøyer.

Gangveg SGG 1-2 er offentlig og er regulert med 3 meters bredde.

6.6 Plan- og dokumentasjonskrav

Før tillatelse til tiltak kan gis innenfor planområdet, er det i planbestemmelsene § 2.3 stilt krav til situasjonsplan. Situasjonsplanen skal være godkjent av Narvik kommune før igangsettingstillatelse kan gis. Universell utforming skal legges til grunn og situasjonsplanen skal vise bygningers plassering, kjørevege, parkering, varelevering, renovasjon, overvannshåndtering, beplantning, mv.

6.7 Universell utforming

Planbestemmelsene §§ 2.4, 2.12 og 2.13 forutsetter at prinsippet om universell utforming legges til grunn for alle nye bygg og anlegg innenfor planområdet slik at disse kan brukes av alle på en likestilt måte. Minst 5% av p-plasser skal tilpasses bevegelseshemmede.

6.8 Energiforsyning – alternative energikilder

Planbestemmelsene § 2.6 forutsetter at alternative energikilder vurderes, men det er ikke stilt krav til bestemte energiløsninger.

6.9 Overvann og VA-anlegg

Spillvann

Det er kapasitet på eksisterende spillvannsledning for den bebyggelsen som planforslaget legger til rette for.

Overvann

Overvann må løses med lokal disponering og eller fordrøyning, så langt det lar seg gjøre, før det slippes ut mot vassdrag. Området er utbygd og har etablerte overvannssystem i området som eventuell ny bebyggelse kan koble seg på.

Vannforsyning

Det er kapasitet på eksisterende vannforsyning for den bebyggelsen som planforslaget legger til rette for.

6.10 Rekkefølgebestemmelser pbl. §12-7 nr. 10

Det er stilt rekkefølgebestemmelser i §6. Bestemmelsene stiller krav om opparbeidelse av fortau og gangveg ved større utbygginger innenfor planområdet. Det er stilt krav om opparbeidelse av fortau og gangveg ved større utbygginger av områder som grenser opp mot veger som i dag ikke har fortau eller gangveg.

Det er stilt rekkefølgebestemmelse om at før det gis brukstillatelse til nybygg innenfor planområdet skal krysset Rombaksveien-E6 X Ornesveien, Avkjørsel til Narvik hovedkirkegård og kollektivholdeplass opparbeides ihht godkjente tegninger for midlertidig opparbeidelse i påvente av full utbygging av E6. Tegningen er lagt med planbeskrivelsen som vedlegg 7.

6.11 Område N 1.4 i Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanens arealdel er det avsatt et område «N 1.4 – Utfylling Teknologibyen, næring». Dette området er ikke tatt med i planforslaget på grunn av at det på nåværende tidspunkt ikke foreligger noen planer om å ta dette området i bruk.

Planforslaget legger ingen hindringer for at området kan reguleres i ettertid. Det stilles krav om at hvis området N 1.4 skal reguleres må man sikre sammenhengende turvei fra Taraldsvik til Ornesvika. Det vil si at regulert gangveg SGG 2 i planforslaget må ivaretas i en eventuell fremtidig reguleringsplan for området N 1.4.

Planforslaget legger heller ikke noen hindring for en eventuell atkomst fra Teknologiveien da det ikke er lagt til rette for ny bebyggelse mot området N 1.4. På grunn av høydeforskjellen mellom Teknologibyen og et eventuelt nytt næringsområde på N 1.4 er det vel mer sannsynlig at området vil få atkomst fra Taraldsvik.

7 Virkning av planforslaget

7.1 Bebyggelse

Dagens bebyggelse innenfor planområdet har et samlet bruksareal på ca. 99 000 m². Gjeldende reguleringsplan for området tillater ca. 130 000 m² bruksareal. Planforslaget legger til rette for muligheten til ei ytterligere fortetting av området med 23 500 m² bruksareal.

Reguleringsplanen legger til rette for samme aktiviteter i området som det er der i dag. I tillegg er formålet tjenesteyting tatt med i område BKB. Det ønskes å tillatte kommunaltekniske tjenester med tilhørende fasiliteter, som for eksempel brannstasjon ol. Det er en tjenesteyting som er lik en del av den virksomheten som allerede er innenfor planområdet i dag.

Område	Dagens BRA i m ²	Dagens kotehøyde / antall etasjer	Regulert BRA i m ²	Regulert kotehøyde/ antall etasjer
BN 1	6525 m ²	Kote 28 / 3 og 4 etg.	10 000 m ²	Kote 30 / 4 etg.
BN 2	2590 m ²	Kote 22/ 2 etg.	3500 m ²	Kote 25/ 3 etg.
BN 3	1684 m ²	Kote 21/ 2 etg.	4000 m ²	Kote 29/ 4 etg.
BN 4	3750 m ²	Kote 25/ 3 etg.	4000 m ²	Kote 29/ 4 etg.
BN 5	19 416 m ²	Kote 26.5/ 3 etg.	34 000 m ²	Kote 27,5/ 3 etg.

	<u>14 048 m²</u> 33 464 m ²	Kote 24.5/ 2 etg.		
BN 6	29 052 m ²	Kote 40.5/ 3 etg.	30 000 m ²	Kote 44/ 4 etg.
BN 7	5332 m ²	Kote 49.5/ 4 etg	20 000 m ²	Kote 53/ 5 etg.
BN 8	5000 m ²	Kote 39/ 2-3 etg.	25 000 m ²	Kote 60/ 6 etg.
BN 9	2362 m ²	Kote 27/ 2 etg.	3000 m ²	Kote 33/ 3 etg.
BKB	9240 m ²	Kote 32.5/ 3 etg.	20 000 m ²	Kote 40/ 4 etg.
Alle formål	98 999 m ²	Max kote 49,5/ 4 etg.	153 500 m ²	Max kote 60/ 6 etg.

Bilde 10. Tabell som viser dagens bruksareal og byggehøyde i forhold til regulert utnyttelse.

7.2 Landskapsvurdering

Landskap er en betegnelse på våre visuelt fattbare omgivelser som rommer både naturmiljø og kulturmiljø. Landskap kan betraktes på nært hold (liten skala) og som mer fjerntliggende omgivelser (stor skala). Naturmiljø (naturområder og plante- og dyreliv) og kulturmiljø (kulturmiljø og kulturminner) gir landskapet et innhold og danner grunnlaget for opplevelsen.

Landskapet er bygd opp av terrengformasjoner, vegetasjon, vann og menneskeverk bl.a i form av de bygninger og transportårer som gir landskapet et estetisk/visuelt uttrykk.

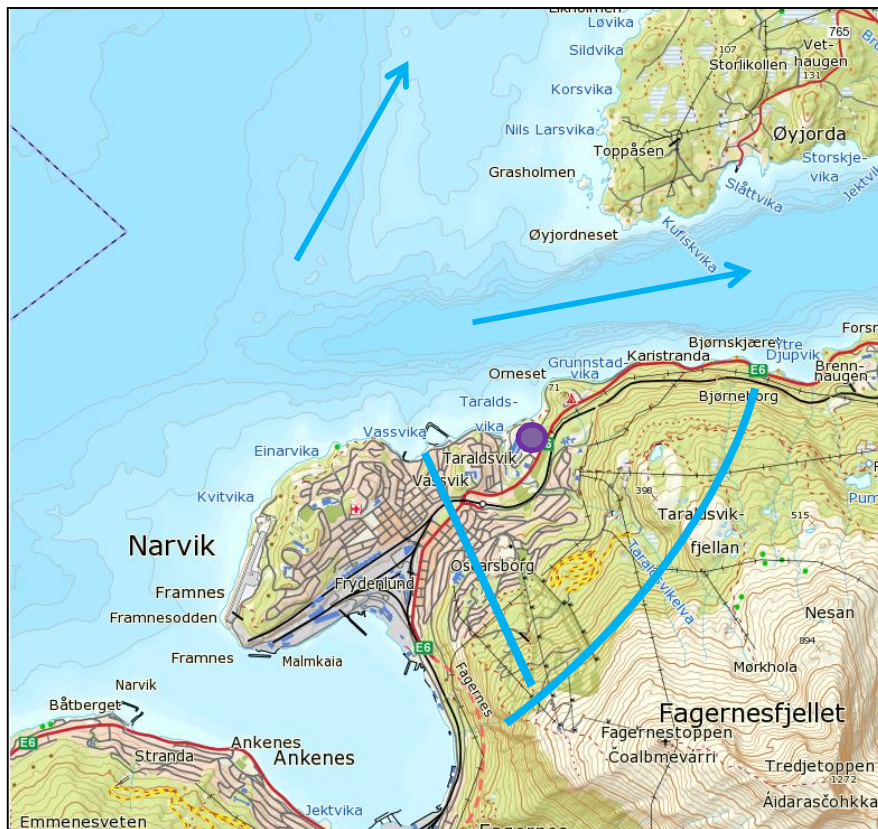
Influensområde

Undersøkellesområdet for næringsområdets påvirkning av landskapet er området hvor det forventes at opplevelsen av landskapet blir påvirket av inngrepets synlighet i vesentlig grad. Det vil i hovedsak omfatte de nærliggende områdene rundt Teknologibyen som boligbebyggelsen i Taraldsvik og Furumoen, Narvik kirkegård og friområdene Ornesvika og Elvedalen.



Bilde 11. Oversiktskart som viser området rundt det eksisterende næringsområde. Planområdet er markert med lilla sirkel.

Overordna landskapstrekk



Bilde 12. Landskapets store hovedformer illustrert med blå strekker som viser «vegger» i landskapet og strek med pil som viser hvordan Ofotfjorden strekker seg fra sørvest mot nordøst og Rombaken fra vest mot øst, Planlagt næringsområde er vist med lilla sirkel.

Næringsområde ligger relativt nært havet fra ca. kote 13 til kote 38 og vender seg mot nord. Ofotfjorden og Rombaken er flaten i landskapet. Sørvest for næringsområde ligger Rombaksveien – E6 og Fagernesfjellet (1015 m) med boligbebyggelse opp til ca. 225 meter over havet. Fagernesfjellet og Tredjetoppen danner veggene i landskapet mot sørøst. I vest ligger Narvikhalvøya med all sin bybebyggelse.

Små landskapsområder i og rundt næringsområdet

Landskapsområde er den minste kartleggingsenheten i NIJOS referansesystem for landskap. Et landskapsområde er en eller flere visuelle romlige enheter i landskapet (landskapsrom), som regel avgrenset av markante høydedrag øverst i synsfeltet. En "landskapstype" er definert som en gruppe landskapsområder med fellestrekk i innhold, sammensetning og form. Det presiseres at landskapstypene ikke er et eget geografisk nivå, men kun en gruppering av like landskapsområder.

Landskapet som berøres av tiltaket er delt inn i 6 landskapsområder/ -rom, jfr. bilde nedenfor.

1. Boligbebyggelsen i Taraldsvik

2. Boligbebyggelse i øst og sør
3. Elvedalen
4. Ornesvika
5. Narvik kirkegård
6. Ofotfjorden



Bilde 13. Landskapets små former i og rundt næringsområdet er illustrert med blå streker som viser endringer i landskapet. Eksisterende næringsområde er vist med lilla linje.

Tiltakets omfang

For fastsettelse av tiltakets omfang, må en vurdere i hvilken grad landskapsbildet blir endret som følge av terrengendringer, tiltakets retning, form og dimensjon, oppdeling og visuell barrierevirkning, synlighet og eksponering.

Det er ønskelig å synliggjøre de områdene hvor det forventes at opplevelsen av landskapet vil kunne bli påvirket av bebyggelsen.

Nærsone 0-3 km

- Inngrep og bebyggelse oppfattes
- Størrelse og terrenginngrep er avgjørende for hvor dominerende inngrepet er i landskapet
- Detaljer som utforming, farge og lignende kan oppfattes

Mellomsone 3-10 km

- Sikten spiller en viktig rolle for synligheten
- Utforming oppfattes, men detaljer sløres
- Størrelsen kan være vanskelig å oppfatte
- Terrengformer og vegetasjon kan være med på å skjule næringsområdet helt eller delvis

Fjernsone 10-30 km

- Synlighet helt avhengig av sikt og værforhold
- Området vil kunne være synlig fra enkelte topper og utsiktspunkt, men sjelden et fremtredende element i landskapsbildet
- Detaljer i utforming og farge oppfattes ikke

Synligheten avtar med økende avstand. Andre forhold kan også ha stor betydning for de visuelle virkningene, slik at avstand til næringsområde alene ikke er et tilstrekkelig kriterium ved vurdering av hvordan den oppleves. I det følgende er det oppsummert noen generelle vurderinger om avstandens betydning for opplevelsen av næringsområde.

I tiltakets nærområder kan man oppfatte området i sammenligning med de eksisterende landskapselementer i området. Terrengformer og vegetasjon vil gjøre at man kun vil oppfatte deler av næringsområdet så lenge man ikke er i et område med direkte innsyn.

På midlere avstander vil siktforholdene spille en viktig rolle. Også her vil næringsområdets utforming oppfattes, men detaljene sløres. Området oppfattes ikke alltid klart, fordi det er vanskelig å vurdere avstanden til det. Terrengformer og vegetasjon vil påvirke det visuelle inntrykket, og mange steder skjule området helt eller delvis. Området vil kunne synes som en "enhet" i terrenget. Størrelsene på skjæringer/ fyllinger og bygg vil være avgjørende for synligheten.

På lange avstander er næringsområdets synlighet helt avhengig av værforholdene. Synlighet på lange avstander opptrer imidlertid kun ved spesielt klare siktforhold og når betrakterne leter spesielt etter området med blikket. Utstrekningen og størrelsen på området påvirker opplevelsen. Området er synlig i en avgrenset del av synsfeltet når man befinner seg i et landskap. Når området dekker en liten del av det totale synsfeltet er de visuelle virkningene normalt mindre omfattende enn når området er synlige i store deler av synsranden. Hva som er naturlig utsiktsretning på stedet vil også ha betydning for den

visuelle opplevelsen. Det bør vurderes om betrakteren som regel vil ha vegen i ryggen, eller om det vil inngå som en del av den naturlige utsikten på stedet.

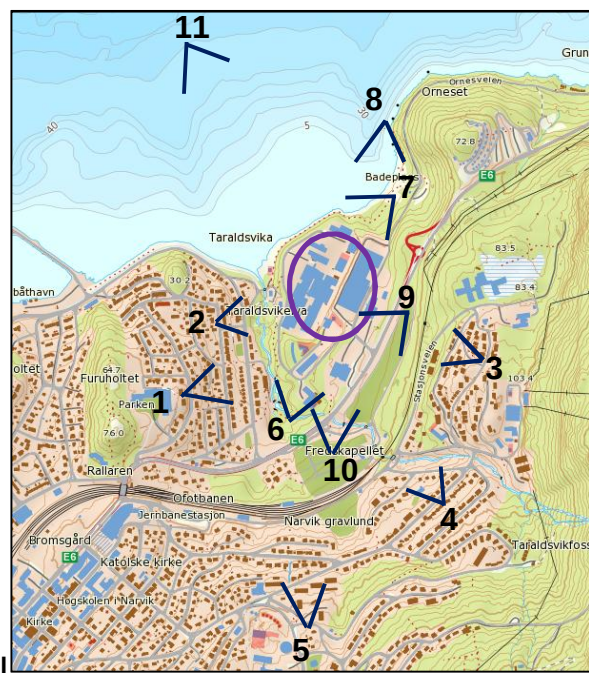
Terrangformer og vegetasjon vil mange steder skjule næringsområdet helt eller delvis, og det vil være områder tett inntil næringsområde hvor det ikke er mulig å se det. Fra enkelte utsiktspunkter vil større deler av området være synlige, fra andre vil kun deler være synlige.

På midlere og lengre avstander vil næringsområde i liten grad tiltrekke seg oppmerksomhet eller påvirke opplevelsen av et landskapet.

Betrakterens posisjon i landskapet i forhold til næringsområdet har betydning for synligheten. Hvis området ligger i horisonten, vil de visuelle virkningene være mer omfattende enn i et flatt og småkupert terreng med en «vegg» i bakgrunnen.

Variasjon i terrangformer, mangfold av landskapselementer og andre fokuspunkter i forgrunnen vil påvirke den visuelle opplevelsen av næringsområdet. I et variert og småkupert landskap som er rikt på landskapselementer i forgrunnen, vil opplevelsen av området være annerledes enn i et åpent landskap med stor skala, som for eksempel en ensartet flat vidde. Hvorvidt området framstår som et klart avgrenset objekt i landskapet eller har en mer uklar avgrensning er en vesentlig side av de visuelle virkningene.

Illustrasjoner av mulig ny bebyggelse i næringsområdet er illustrert med oransje bygg.



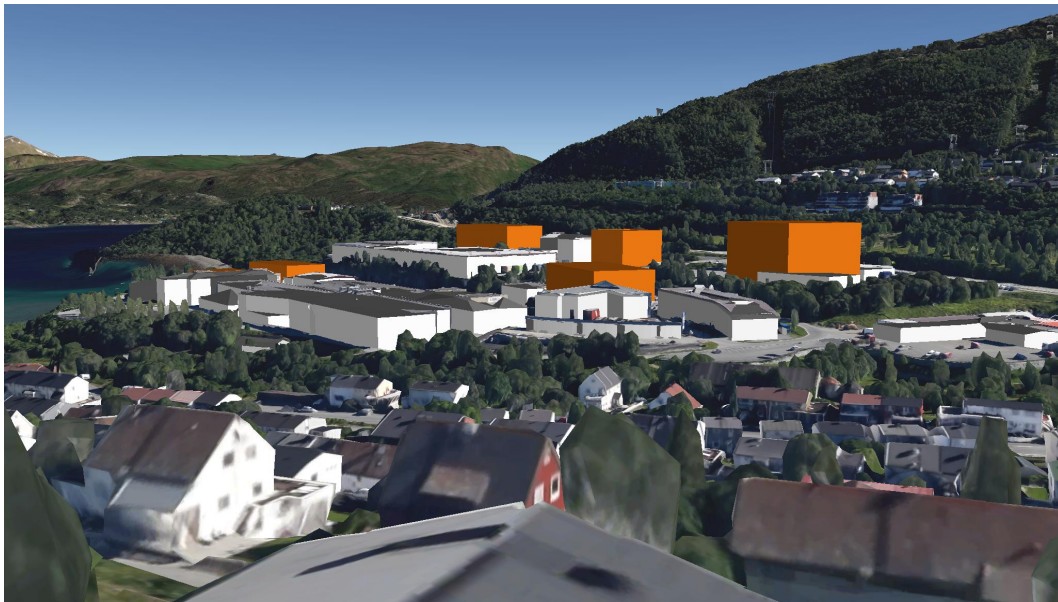
Bilde 14. Oversiktskart over visualiseringspunkt. Næringsområde er vist med lilla sirkel

Den visuelle virkningen av tiltaket er avhengig av hvor man befinner seg i landskapet.

I tiltakets nærområde vil tillatt bebyggelse oppleves som et nytt element. Når man ser på området fra nord og vest vil det skogkledde Fagernesfjellet og eksisterende boligbebyggelse opp til ca. kote 250 være med på å dempe inntrykket av ny bebyggelse i Teknologibyen.

For de som ser på området fra øst og sør vil inntrykket av ny bebyggelse være veldig avhengig av høyden man er på. Hvis man er over tillat byggehøyde vil det oppleves som en del av eksisterende bebyggelse i Teknologibyen. Hvis man er på høyde med bebyggelsen vil det oppleves som et nytt element, men også her vil eksisterende bebyggelse og havet være med på å dempe inntrykket.

Fra Elvedalen og Ornesvika som er omkranset av skog og ligger lavere enn Teknologibyen vil eventuell ny bebyggelse i liten grad oppleves som et nytt element i landskapet.



Bilde 15. Visualiseringspunkt 1 (tatt mot øst).



Bilde 16. Visualiseringspunkt 2 (tatt mot øst).

For boligbebyggelsen i Taraldsvik (visualiseringspunkt 1 og 2) vil man oppleve at det tillates høyere bebyggelse langs Rombaksveien – E6. Men pga av at bebyggelsen trappes ned fra øst mot vest i Teknologibyen, eksisterende bebyggelse på Furumoen og de skogkledd fjellsidene i Fagernesfjellet, vil det ikke oppleves som en stor endring som «stjeler» utsikt.



Bilde 17. Visualiseringspunkt 3 (tatt mot vest)



Bilde 18. Visualiseringspunkt 4 (tatt mot nordvest)

For boligbebyggelsen øst og sørøst for Teknologibyen vil tillatt byggehøyde til kote 60 for område BN8 oppleves som et nytt element i området. Men eksisterende bebyggelse og Ofotfjorden vil være med på å dempe inntrykket av bebyggelsen. Bebyggelsen vil oppfattes mindre jo høyere man er i forhold til den.



Bilde 19. Visualiseringspunkt 5 (tatt mot nord).

Fra høyblokkene Tøtta 1 og 2 vil eventuell ny bebyggelse ikke oppleves som et nytt element, men som om en del av Teknologibyen.



Bilde 20. Visualiseringspunkt 6 (tatt mot nordøst).

Fra Elvedalen vil man i liten grad oppleve at tillatt byggehøyde påvirker kvaliteten av området. Elvedalen ligger lavere enn Teknologibyen og er omkranset av skog som skjærer den. Hvor synlig bebyggelsen i Teknologibyen er vil være helt avhengig av hvor man befinner seg. Fra de fleste plassene vil man ikke føle at bebyggelsen i Teknologibyen er til sjananse.



Bilde 21. Visualiseringspunkt 7 (tatt mot sørvest).

Fra Ornesvika vil tillatt byggehøyde ha liten betydning for opplevelsen av Teknologibyen. Ornesvika ligger lavere enn planområdet og er omkranset av relativ høy skog, noe som gjør at bebyggelsen ikke er veldig synlig.

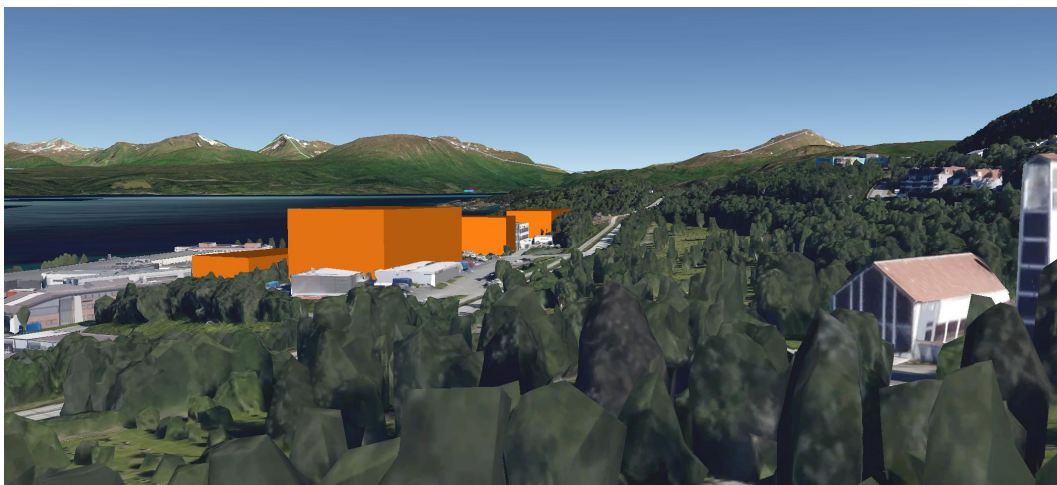


Bilde 22. Visualiseringspunkt 8 (tatt mot sør).

Fra Stupetårnet i Ornesvika er bebyggelsen i Teknologibyen mer synlig, men det vil ikke i stor grad oppleves som et nytt forstyrende element da man allerede ser bebyggelsen som er i Teknologibyen i dag. Bebyggelsen vil oppleves som en del av bybildet og fjell og skog er med på å dempe inntrykket av bebyggelsen.



Bilde 23. Visualiseringspunkt 9 (tatt mot sørvest).



Bilde 24. Visualiseringspunkt 10 (tatt mot nord)

Fra Narvik kirkegård vil en eventuell ny bebyggelse til kote 60 på BN8 oppleves som et nytt element i landskapet på grunn av at man er nært og ca. i samme høyde. Men også her vil landskapet rundt, eksisterende bebyggelse og skog være med på å dempe inntrykket.



Bilde 25. Visualiseringspunkt 11 (tatt mot sørøst).

Ornesvika ligger til venstre i bildet og Fagernesfjellet (1015 moh) i bakgrunnen. Mulig bebyggelse sklir inne i eksisterende bebyggelse som en naturlig del av byen og inntrykket blir dempet av det skogkledde Fagernesfjellet.

Konklusjon

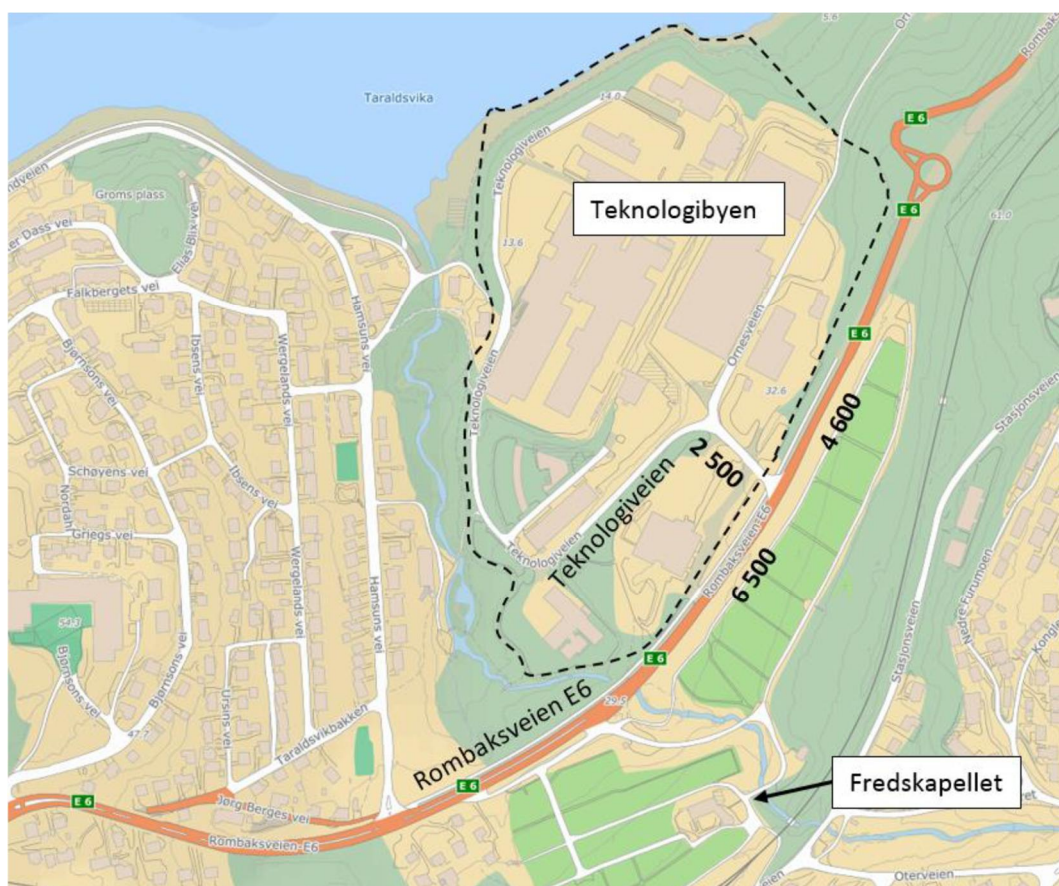
Opplevelsen av landskapet vil bli endret noe når man er tett på næringsområdet, men når man er noe unna vil den ikke påvirke landskapet i vesentlig grad. Høyden man er på i forhold til bebyggelsen har også stor innvirkning på opplevelsen av bebyggelsen. Landskapsbilde som omhandler de visuelle og estetiske kvalitetene i omgivelsene er ikke vesentlig endret som følge av tillatt byggehøyde i næringsområdet.

7.3 Trafikkvurdering

Det foreligger ingen verdier for trafikkmengden i Teknologiveien i Nasjonal vegdatabank (NVDB). Videre er den definerte lenkene med trafikk tall på E6 fra planområdet til Narvik sentrum definert over en strekning på 1,5 km hvor det foreligger flere sentrale tilknytninger til øvrig bebyggelse i Narvik. Dette medfører en betydelig differanse i trafikkmengden nord og sør for krysset, og tallene anses ikke som representativ for dagens situasjon.

For beregning av dagens trafikkmengder i krysset Teknologiveien X Rombaksveien E6 har vi tatt utgangspunkt i trafikkregistreringer gjennomført av Statens vegvesen i 2017 på E6 mellom Fredskapellet og Teknologiveien. For å beregne fordelingen mellom Teknologiveien og E6 i nordgående retning har vi benyttet forholdstall utledet fra trafikk tall benyttet i en tidligere trafikkanalyse for et kontorbygg i Teknologibyen, utarbeidet av Rambøll i 2011

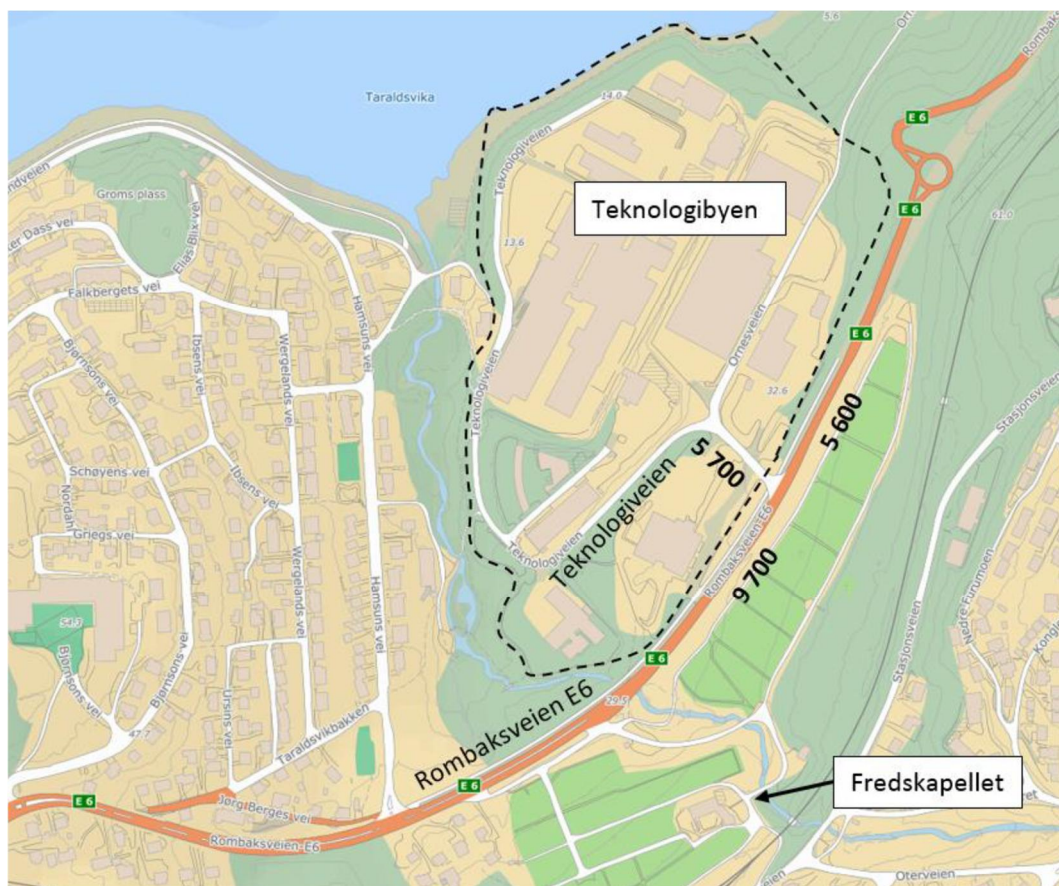
Estimert ÅDT er vist i figur nedenfor, sammen med områdeavgrensningen til reguleringsplanen for Teknologibyen.



Bilde 26. Trafikkbelastning (ÅDT) på veier rundt planområdet (kartkilde: kart.finn.no)

Tilgjengelig areal for videre fortetting av området er beregnet med utgangspunkt i differansen mellom regulert BRA og dagens BRA basert på høyde. Resultatet fra beregningene viser at det vil produseres 461 bilturer i den den dimensjonerende timen i ettermiddagsrushet. Videre er det estimert at dette vil utgjøre en ÅDT på ca. 3 150 kjt/døgn.

Estimert ÅDT etter at planområdet er ferdig utbygd er vist i figur nedenfor. Planområdet vil produsere rundt 3 200 bilturer per dag. E6 sør mot Narvik vil ha en ÅDT på 9 700 kjt/døgn og fortsetter nordover etter krysset med en ÅDT på 5 600 kjt/døgn.



Bilde 27. Estimert ÅDT i etter at området er ferdig utbygd (kartkilde: kart.finn.no).

Kapasitetsberegningen for en fremtidig situasjon i ettermiddagsrushet viser at utbyggingen ikke vil medføre en reduksjon av avviklingskvaliteten. Krysset vil også i fremtiden ha svært god trafikkavvikling.

For nærmere informasjon om trafikkvurdering se vedlegg 6 til planbeskrivelsen – Trafikkanalyse Teknologibyen, Narvik

7.4 Naturmangfoldloven

Under henvisning til naturmangfoldlovens §§ 8-12 er eksisterende datagrunnlag gjennomgått med tanke på hvilke landskap, økosystemer, naturtyper eller arter som kan berøres av detaljreguleringen. Miljødirektoratets «Naturbase» og «Artsdatabanken» inneholder ingen opplysninger om verneområder, viktige naturtyper, kulturlandskap, friluftsområder eller rødlistearter innenfor planområdet.

Det er ikke funnet data fra forvaltningsrapporter eller forskningsrapporter fra andre naturfaglige instanser eller Narvik kommune som tilsier at tilstanden for naturmangfoldet i området vil påvirkes av en utbygging i området.

Ut fra en samlet vurdering vil planforslaget i tilstrekkelig grad ivareta kravene i naturmangfoldloven.

7.5 Kulturminner og kulturmiljø

Ingen registrering av kulturminner og ingen negativ konsekvens for kulturminner og kulturmiljø.

7.6 Støy

Planforslaget omfatter ikke tiltak som vil gi økt støy i området. Eksisterende støy vil fortsatt være fra trafikk langs E6. Selv om en fortetning av Teknologibyen vil generere mer trafikk i krysset E6 X Teknologiveien, vil ikke denne trafikken medføre noe betydelig økning av støynivå for omgivelsene.

7.7 Risiko- og sårbarhet, inkl trafiksikkerhet

Med henvisning til gjennomført sjekklister for risiko og sårbarhet kap 5, er det vurdert at planlagt utbygging av Teknologibyen ikke medfører særskilt økning av risiko eller sårbarhet som ikke kan reduseres tilfredsstillende ved avbøtende tiltak i planen. Ny kryssløsning med kanalisert kryss og opparbeiding av busslomme er vurdert å gi stor positiv konsekvens for trafiksikkerheten.

8 Vedlegg

Vedlegg 1: Sammenfatning av innspill med kommentarer

Vedlegg 2: Innspill, med vedlegg, til varsel om planoppstart

Vedlegg 3-1: Kunngjøring oppstart regulering

Vedlegg 4-1: Referat fra oppstartsmøte med Narvik kommune

Vedlegg 5: Vurdering Konsekvensutredning

Vedlegg 6: Trafikkanalyse Teknologibyen, Narvik

Vedlegg 7: Tegninger – Avkjørsel Kirkegårdsvegen/ E6 og Kryss Teknologivegen/E6 med kollektivholdeplasser

9 Referanser

- Plan- og bygningsloven
- Kommuneplanens arealdel 2017-2028
- Barnetråkk 2011
- Kommunedelplan for fysisk aktivitet og naturopplevelse
- Askeladden (<https://askeladden.ra.no>)
- Fylkesplan for Nordland

MD - Planveileder – T1490

- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
- Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging – T-1442/2012
- Naturbase.no

SVV -Veg og gateutforming, Håndbok N100 (vegdirektoratet 2014)