

NARVIK  
KOMMUNE

**Areal og samfunnsutvikling**  
NIV4

## Saksfremlegg

Arkivsak: 20/502  
Dokumentnr: 3  
Arkivkode: PLANID-2018006, PLANNAVN-Detaljregulering Fosseveien 4, PLANTYPE-35,  
FA-L13, GBNR-40/751 og 40/752  
Saksbeh: Linda Gabrielsen

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
016/21	Hovedutvalg for plan og utvikling	01.06.2021
056/21	Narvik kommunestyre	17.06.2021

### Sluttbehandling - Detaljregulering for Fosseveien 4

Jeg viser til merknadene og vil foreslå følgende

**Innstilling:**

Jeg viser til merknadene, og vil foreslå følgende

Følgende merknader er behandlet:

Nordland Fylkeskommune

Merknadens pkt. 1 og 2 tas til orientering.

Fylkesmannen i Nordland (nå Statsforvalteren)

Merknadens pkt. 1, 2 og 4 tas til etterretning.

Merknadens pkt. 3 tas til orientering.

Bane NOR

Merknadens pkt. 1 tas til orientering.

Statens vegvesen

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

Merknadens pkt. 4 tas til orientering.

Veg og park

Merknadens pkt 2, 4, 6 og 7 tas til etterretning.

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

Miljørettet helsevern

Merknadens pkt. 10 tas til følge.

Merknadens pkt. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9 og 11 tas til orientering.

Merknadens pkt. 7 tas til etterretning.

Alf Inge Nøstdahl

Merknadens pkt. 1 tas til orientering.

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens §12-12 vedtar Narvik kommunestyre detaljregulering av Fosseveien 4, planID 2018006, med plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse med vedlegg og endringer etter merknadsbehandling.

### **Møtebehandling fra Hovedutvalg for plan og utvikling 01.06.2021**

#### **PLAN - behandling:**

SV tar forbehold til kommunestyrets møte.

**Votering:** Rådmannens forslag - enstemmig vedtatt

#### **PLAN- 016/21 Innstilling:**

Følgende merknader er behandlet:

Nordland Fylkeskommune

Merknadens pkt. 1 og 2 tas til orientering.

Fylkesmannen i Nordland (nå Statsforvalteren)

Merknadens pkt. 1, 2 og 4 tas til etterretning.

Merknadens pkt. 3 tas til orientering.

Bane NOR

Merknadens pkt. 1 tas til orientering.

Statens vegvesen

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

Merknadens pkt. 4 tas til orientering.

Veg og park

Merknadens pkt 2, 4, 6 og 7 tas til etterretning.

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

Miljørettet helsevern

Merknadens pkt. 10 tas til følge.

Merknadens pkt. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9 og 11 tas til orientering.

Merknadens pkt. 7 tas til etterretning.

Alf Inge Nøstdahl

Merknadens pkt. 1 tas til orientering.

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens §12-12 vedtar Narvik kommunestyre detaljregulering av Fosseveien 4, planID 2018006, med plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse med vedlegg og endringer etter merknadsbehandling.

### **Møtebehandling fra Narvik kommunestyre 17.06.2021**

#### **KST - behandling:**

**Votering:** Hovedutvalgets innstilling - enstemmig vedtatt

#### **KST- 056/21 Vedtak:**

Følgende merknader er behandlet:

Nordland Fylkeskommune

Merknadens pkt. 1 og 2 tas til orientering.

Fylkesmannen i Nordland (nå Statsforvalteren)

Merknadens pkt. 1, 2 og 4 tas til etterretning.

Merknadens pkt. 3 tas til orientering.

Bane NOR

Merknadens pkt. 1 tas til orientering.

Statens vegvesen

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

Merknadens pkt. 4 tas til orientering.

Veg og park

Merknadens pkt 2, 4, 6 og 7 tas til etterretning.

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

Miljørettet helsevern

Merknadens pkt. 10 tas til følge.

Merknadens pkt. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9 og 11 tas til orientering.

Merknadens pkt. 7 tas til etterretning.

Alf Inge Nøstdahl

Merknadens pkt. 1 tas til orientering.

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens §12-12 vedtar Narvik kommunestyre detaljregulering av Fosseveien 4, planID 2018006, med plankart, reguleringsbestemmelser 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 Fosseveien 4 er mottatt fra Sweco Norge AS, avdeling Narvik på vegne av forslagsstiller, Nord Alpin ENK ved Hjalmar Larssen. Planforslaget fremmes som detaljregulering etter plan- og bygningsloven (heretter kalt pbl) § 12-3.

Formålet med planarbeidet er å åpne opp for etablering av blokkbebyggelse for opptil 19 leiligheter fordelt på 5 etg. med underetasje for parkering på gnr. 40 bnr. 751.

Planforslaget har vært sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn. Denne saken gjelder

merknadsbehandling og vedtak av planforslaget med endringer etter høring og offentlig ettersyn.

### **Faktadel**

Planområdet omfatter eiendommene gnr./bnr. 40/751 og 40/752, Fosseveien 4 og 6. Planområdet er på ca. 6,1 dekar. Tiltakshaver ønsker å rive eksisterende bygg i Fosseveien 4, for så å oppføre en boligblokk med inntil 19 leiligheter i ulik størrelse fordelt på 5 etasjer og parkeringskjeller. 5. etasje er planlagt inntrukket på vestsiden av planlagt bygg.

Planområdet er i Kommuneplanens arealdel for gamle Narvik, vedtatt 02.02.2017 (heretter kalt KPLA gamle Narvik) avsatt til eksisterende boligbebyggelse. Planområdet omfattes hovedsakelig av eksisterende reguleringsplan Gamle bybasseng, vedtatt 07.01.1999.

Planforslaget er i tråd med overordnet planverk, og er vurdert til å ikke utløse krav om konsekvensutredning i henhold til gjeldende forskrift (se vedlegg 5).

Maks byggehøyde er i revidert forslag satt til kote + 130,0. Det tillates tekniske installasjoner på tak opp til kote 132,0. Grad av utnyttning er satt til BYA = 45 %, i dette inngår parkering i henhold til gjeldende lovverk.

### Historikk

Oppstartsmøte med kommunen ble avholdt 17.10.2018. Direkte berørte grunneiere, naboer og instanser ble tilskrevet ved brev datert 14.11.2018, og planoppstart ble annonsert i dagspressen 16.11.2018 med frist 17.12.2018. Planforslaget ble så utarbeidet og oversendt kommunen 25.02.2019. Planforslaget ble 1. gangsbehandlet administrativt den 01.04.2019 i sak med referanse 18/3952-14 med følgende vedtak:

*«I henhold til PBL § 12-10 jf. 12-11 og 12-14, legges forslag til detaljreguleringsplan Fosseveien 4, med planbeskrivelse, datert 22.02.2019 og revidert 28.03.2019, plankart og planbestemmelser, datert 22.02.2019, ut til offentlig ettersyn og sendes på høring i 6-seks- uker fra utlysingsdatoen.»*

Planforslaget ble sendt på høring til regionale myndigheter, berørte grunneiere, kommunens tjenesteområder m.fl. og lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 05.04.-20.05.2019. Invitasjon til medvirkning regnes som ivaretatt.

ROS-analyse er gjennomført og kan sees i planbeskrivelsens kap. 6, og i sin helhet i vedlegg 4.

Støyrapport er utarbeidet, og kan sees i planbeskrivelsens kap. 4, og i sin helhet i vedlegg 6. Landskapsanalyse med nær- og fjernvirkninger er gjennomført og kan sees i planbeskrivelsens kap. 5.11.

For nærmere redegjørelse vises det til vedlagt planbeskrivelse, bestemmelser, plankart, situasjonsplaner og andre vedlegg. Planbeskrivelse, plankart, reguleringsbestemmelser og situasjonsplan A3 er revidert etter offentlig ettersyn. Kommunen mottok revidert planforslag til 2. gangsbehandling den 04.04.2020. Siste midre endring er foretatt 20.05.2021.

### **Økonomi**

Planforslaget er av privat karakter, og forventes ikke å ha direkte innvirkning på kommunens økonomiplan. Ettersom kommuneplanens krav til nærlekeplass ikke lar seg imøtekomme innenfor planområdet, anbefales det en utbyggingsavtale som sikrer kommuneplanens krav til nærlekeplass på et annet offentlig område utenfor planområdet. Dersom det opparbeides ny offentlig lekeplass utenfor planområdet vil kommunen kunne få indirekte kostnader med drifts- og vedlikeholdsansvar knyttet til lekeplassen. Dette vil også gjelde dersom en eksisterende offentlig lekeplass i nrområdet opprustes eller utvides.

### **Merknadsbehandling offentlig ettersyn**

Saksframlegget til 2. gangsbehandling omhandler offentlig ettersyn, innkomne merknader,

rådmannens kommentar og videre behandling. I høringsperioden kom det 7 uttalelser/merknader, som følger saken som vedlegg (vedlegg 13). Det samme gjør forslagsstillers kommentarer til merknadene (vedlegg 3), og rådmannens behandling av merknadene (vedlegg 14).

### **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 utarbeidelse av planer, samt om innholdet i planforslagene. Kommunens ansvar etter reglene om behandling i §§ 12-8 til 12-10 er gjeldende. Kommunen har ansvaret for både rammer, innhold og fremdrift av planarbeidet, og da må prosessen legges opp som et tett samarbeidsprosjekt mellom kommunen og de private, jf. plan- og bygningsloven §§ 3-2, 3-3, 12-2 og 12-3.

Alle endringer i plandokumentene etter offentlig ettersyn er gjort i samråd med forslagsstiller.

Til 1. gangsbehandling vurderte rådmannen at det i planforslaget var tilstrekkelig redegjort for utbygging og de konsekvenser det vil medføre for omgivelsene og berørte parter. Ut i fra dette anbefalte rådmannen at planforslaget skulle legges ut til offentlig ettersyn. Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i 6-seks-uker fra utlysingsdatoen 05.04.2019. Frist for eventuelle merknader ble satt til 20.05.2019.

Rådmannen viser til tidligere vurderinger i vedlagt saksframlegg fra 1. gangsbehandling av planforslaget (vedlegg 11) i tillegg til fullstendig merknadsbehandling med rådmannens kommentarer (vedlegg 14).

### Barn og unge

Narvikfjellet alpinanlegg like sør for planområdet er markert som lekeområdet vinterstid. Det ligger i tillegg 3 barnehager og Skistua skole i en avstand 4-500 meter fra planområdet. Øst og sørøst i planområdet er det avsatt et stort uteoppholdsareal hvor det planlegges etablert lekeplass ved inngang på 150 m<sup>2</sup>.

Rådmannen finner at areal for lek er delvis ivaretatt jf. KPA for gamle Narvik kommune. Forslagsstiller har sikret lekeplass ved inngang på 150 m<sup>2</sup>, men planforslaget tilfredsstiller ikke kravene til nærlekeplass i KPA for gamle Narvik kommune. Det har etter offentlig ettersyn vært arbeidet med å finne en løsning på utfordringene knyttet til nærlekeplass. Det er ikke plass til å opparbeide nærlekeplass innenfor planområdet, og man har derfor måtte se på alternative løsninger.

Per i dag finnes det 12 offentlige lekeplasser og balløkker på Narvikhalvøya, men kun 2 av disse ligger på sørøst siden av E6. Etter rådmannens vurdering er det nødvendig å tilrettelegge for flere offentlige lekearealer som er tilgjengelige og åpne for alle på denne siden av Narvik by. Per i dag pågår det reguleringsarbeid i Alpinveien 1, hvor det legges til rette for etableringen av nærlekeplass på 1,5 daa. Det er rådmannens anbefaling til sluttbehandlingen av reguleringsplanen for Alpinveien 1 at nærlekeplassen gjøres offentlig. Dette vil bli gjenstand for en eventuell utbyggingsavtale for dette området.

Alpinveien 1 ligger ca. 250 meter fra planområdet i Fosseveien 4, og den offentlige nærlekeplassen som planlegges der vil for eksempel være stor nok til å også kunne betjene boenhetene i Fosseveien 4. Dersom nærlekeplassen i Alpinveien 1 skal kunne dekke behovet for nærlekeplass i Fosseveien 4, forutsettes det at det inngås en avtale mellom partene om opparbeidelsen av lekeplassen i Alpinveien 1. Dersom lekeplassen i Alpinveien 1 ikke lar seg realisere, vil en utbyggingsavtale med Narvik kommune om opparbeidelse av nærlekeplass på et annet egnet område i nærområdet, evt. opprustning eller utvidelse av eksisterende nærlekeplass i nærområdet, være en mulig løsning.

Etter rådmannens vurdering bør det utarbeides en utbyggingsavtale som sikrer kommuneplanens krav til nærlekeplass for Fosseveien 4. Det må også etableres bestemmelser som sikrer opparbeidelse av lekeområdet.

Rådmannen har vurdert at denne saken er så særskilt, og at løsningen derfor ikke vil skape presedens. Kommunens planadministrasjon er i full gang med utarbeidelsen av ny kommuneplan, og her vil blant annet krav til lekeplasser mm, samt utbygging, drift og vedlikehold av ulike lekeplasser bli vurdert slik at dette avklares for fremtidige utbyggere i ny arealdel.

Rådmannen mener barn og unges interesser vil bli tilfredsstillende ivaretatt med etableringen av lekeplass ved inngang, samt med utarbeidelsen av utbyggingsavtale som sikrer kommuneplanens krav til nærlekeplass.

### Støy

Rådmannen har forståelse for at det kan være utfordrende å innfri samtlige krav mht. støy i sentrumsnære områder, jf. retningslinje T-1442. Rådmannen finner at forslagsstiller har erkjent at det er vanskelig å innfri alle støykrav, og supplert planbeskrivelsen samt strammet opp bestemmelsene i den hensikt å få til best mulige løsninger mht. støyutfordringer. I bestemmelsene har man sikret:

- At alle boenheter blir gjennomgående til stille side jf. anbefaling i T-1442 i avvikssoner.
- At minimum 50 % av antall rom til støyfølsomt bruksformål i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Herunder minimum 1 soverom.
- At alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsomt bruksformål kun har vindu mot støyutsatt side må ha balansert mekanisk ventilasjon.
- At vinduer i soverom på støyutsatt side og som samtidig er soleksponert bør ha utvendig solavskjerming, i tillegg til at behov for kjøling må vurderes.

I planbeskrivelsen er det etter offentlig ettersyn redegjort bedre for støyproblematikken og vurderingene som er gjort i forhold til disse. Støyrapporten viser at støykrav for uteoppholdsareal for 19 leiligheter kan innfris på tomten dersom uteoppholdsarealet etableres sørøst på tomten. Det er sikret i bestemmelsene at støykravet til uteoppholdsareal ivaretas jf. kravet i KPA for gamle Narvik kommune. 76 % av området avsatt til uteoppholdsareal har støyinnivå under 55 dB, mens resterende 24 % har støyinnivå under 60 dB. Lekeplassen som skal opparbeides på tomten vil bli plassert slik at støyinnivået vil være under 55 dB, og vil dermed tilfredsstillende anbefalinger til støykrav i veilederen T-1442.

En akustiker har også vurdert muligheten for å etablere en støyskjerm for å redusere støy på uteoppholdsareal og mot støyutsatt fasade (se vedlagt støyrapport, vedlegg 6). Konklusjonen var at en eventuell støyskjerm må være såpass langstrakt og høy for å oppnå særlig effekt at det ble vurdert til lite hensiktsmessig i dette prosjektet. Rådmannen slutter seg til akustikers vurdering.

### Infrastruktur og parkering

Forslagsstiller har i samarbeid med veg og park kommet frem til etablering av gangadkomst til området via eksisterende fortau langs Skistua jf. vedlagt situasjonsplan. Man har altså gått bort fra etablering av nytt fortau langs sørsiden av Fosseveien, og besluttet å utnytte eksisterende fortau langs Skistua. Dette vurderes til å være en god og trafikksikker løsning for området.

Bil- og sykkelparkering tenkes løst ved parkeringskjeller i underetasje av blokk og på bakkeplan nær inngang. Bestemmelse § 3.1 sikrer at kommuneplanens krav til parkering for bil med tilgang til el-lading og sykkel ivaretas. Det er også etablert rekkefølgebestemmelse som ivaretar opparbeidelse av parkering for biler og sykler.

### Naturmangfold- og kulturminneloven

I saker som berører naturmangfold skal det i henhold til naturmangfoldloven (nml.) § 7 foretas vurderinger og vektlegging av nml. §§ 8 til 12. Det er ikke registrert noen verdifulle arter, områder med særskilt miljøstatus eller registrert forekomster av biologisk mangfold.

Utbygging skjer i et område hvor det ikke er kjente registreringer, og ut i fra konkret vurdering av terreng i dagen er det også lite som tilsier at det vil være funn. På bakgrunn av denne informasjonen er det ikke gjort videre undersøkelse for å øke kunnskapsgrunnlaget for planområdet, eller vurdert tiltak i forhold til føre-var prinsippet, jfr. naturmangfoldloven §§ 8 og 9. Planforslaget vurderes til at det ikke

vil påføre nye eller fremtidige belastninger på eksisterende naturmangfold. Vurderinger i henhold til naturmangfoldloven §§ 10, 11 og 12 er av den grunn ikke tatt ytterligere stilling til.

Det er ikke registrert kulturminner innenfor planområdet, men nærmeste naboblokker Tøtta I og Tøtta II i Fosseveien 3 og 5 inngår i kommuneplanens «Temaplan for kulturminner». Det er i temaplan sagt at blokkene skal reguleres til bevaring av fasade. Nærmeste kulturminneregistrering er Fredskapellet i en avstand på 0,5 km i luftlinje nord for planområdet.

Planområdet vurderes ikke å ha noe påvirkning på Fredskapellet. Tiltaket vurderes til ikke å påvirke høyblokkenes status som landemerker og signalbygg. Det er ingen registrerte kulturminner på tomten, krav til aktsomhet følger direkte av kulturminneloven. Det er i tillegg tatt inn en bestemmelse som ivaretar dette.

### Endringer etter 1. gangsbehandling

De viktigste endringer etter 1. gangsbehandling er:

- Endringer i planbeskrivelsen: Punkt 5.9 støy er supplert. Figur 17 er lagt til.
- Endring i plankartet: Veggen SKV 2 er flyttet noe mot nord-øst slik at den følger vegtraséen slik den ligger i dag.
- Endring i reguleringsbestemmelser: Tilføyd bestemmelse e) under punkt 5.1, bestemmelse d) og e) under punkt 5.2, samt nytt punkt 5.3 med bestemmelse a). Rækkefølgebestemmelse 5.2. f) er tilføyd for å sikre krav til nærlekeplass i henhold til kommuneplanens arealdel.
- Vedlagte plandokumenter er oppdatert etter merknadsbehandlingen og korrigerings.

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 tilbake til rådmannen for eventuelle endringer.

### **Innstilling**

Følgende merknader er behandlet:

#### Nordland Fylkeskommune

Merknadens pkt. 1 og 2 tas til orientering.

#### Fylkesmannen i Nordland (nå Statsforvalteren)

Merknadens pkt. 1, 2 og 4 tas til etterretning.

Merknadens pkt. 3 tas til orientering.

#### Bane NOR

Merknadens pkt. 1 tas til orientering.

#### Statens vegvesen

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

Merknadens pkt. 4 tas til orientering.

#### Veg og park

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

#### Miljørettet helsevern

Merknadens pkt. 10 tas til følge.  
Merknadens pkt. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9 og 11 tas til orientering.  
Merknadens pkt. 7 tas til etterretning.

#### Alf Inge Nøstdahl

Merknadens pkt. 1 tas til orientering.

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens §12-12 vedtar Narvik kommunestyre detaljregulering av Fosseveien 4, planID 2018006, med plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse med vedlegg og endringer etter merknadsbehandling.

#### **Alternativ innstilling:**

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens §12-12 avviser Narvik kommunestyre detaljregulering av Fosseveien 4, planID 2018006, med plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse med vedlegg og endringer etter merknadsbehandling.

Begrunnelse:

.....

#### **Dokumentliste:**

##### **Vedlegg:**

- Vedlegg 0 - Planbeskrivelse\_Detaljregulering Fosseveien 4\_rev\_06.01.2021
- Vedlegg 1 - Plankart\_Detaljregulering Fosseveien 4\_rev\_20.12.2019
- Vedlegg 2 - Reguleringsbestemmelser\_Detaljregulering Fosseveien 4\_rev\_20.05.21
- Vedlegg 3 - Forslagsstillers merknadsbehandling av innspill til offentlig ettersyn\_Detaljregulering Fosseveien 4
- Vedlegg 4 - ROS-analyse\_Detaljregulering Fosseveien 4
- Vedlegg 5 - KU-vurdering\_Detaljregulering Fosseveien 4
- Vedlegg 6 - Støyrapport\_Detaljregulering Fosseveien 4
- Vedlegg 7 - Overvannsnotat\_Detaljregulering Fosseveien 4
- Vedlegg 8 - Situasjonsplan\_A2\_Detaljregulering Fosseveien 4
- Vedlegg 9 - Situasjonsplan\_A3\_Detaljregulering Fosseveien 4
- Vedlegg 10 - Solskygge studie, illustrasjoner bygg og høyder\_Detaljregulering Fosseveien 4
- Vedlegg 11 - Vedtak Offentlig ettersyn\_Detaljregulering Fosseveien 4
- Vedlegg 12 - Oppsummeringsnotat med forslagsstillers kommen\_Merknadsmøte veg og park og Areal og samfunnsutvikling
- Vedlegg 13 - Innkommende merknader til offentlig ettersyn\_Detaljregulering Fosseveien 4
- Vedlegg 14 - Merknadsbehandling med rådmannens kommentarer\_Detaljregulering Fosseveien 4