

Sweco Norge AS
Postboks 80 Skøyen
0212 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.:
20/4137 - 11 -20/53491 / LINGAB

Saksbehandler:
Linda Gabrielsen
Tlf.

Dato:
04.11.2020

Plansak for offentlig ettersyn - Detaljregulering for Naustveien endring

Delegert myndighet	Møtedato	Politisk saksnr.
Hovedutvalg for plan og utvikling		305/20

Vedtak:

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-10, legges forslag til detaljreguleringsplan for Naustveien, planID 2018002, ut til offentlig ettersyn i seks-6-uker fra utlysingsdato.

Saksopplysninger:

Innledning

Fra forslagsstiller OMT BBL i samarbeid med Sweco Norge AS, avdeling Narvik er det mottatt forslag til detaljregulering Naustveien. Plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse er datert 24.01.2020 og sist revidert 22.07.2020. Planforslaget fremmes som detaljregulering etter plan- og bygningsloven (heretter kalt pbl) § 12-3. Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for oppføring av 8 boenheter i kjede eller rekkehus i det angitte planområdet, samt endre adkomsten til de eksisterende boligtomtene.

Direkte berørte grunneiere, naboer og overordnede myndigheter ble tilskrevet i brev datert 06.06.2018 med høringsfrist 23.07.2018. Invitasjon til medvirkning i planarbeidet er overholdt.

Faktadel

Planforslaget omfattes hovedsakelig av gnr./bnr. 46/251, 46/300, 46/531, 46/470 og 46/10, og er på ca. 10,7 dekar. Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for oppføring av inntil 8 boenheter i kjede eller rekkehus, samt endre adkomsten til boligtomtene i B2. Naustveien forlenges slik den var planlagt iht. «Reguleringsplan for nedre del av Båtberget – Hatteberget», og avkjøring til tomten etableres fra den nye delen av Naustveien. Forlengelsen av Naustveien planlegges regulert som privat vei.

Planområdet er i Kommuneplanens arealdel for gamle Narvik kommune, vedtatt 02.02.2017 avsatt til boligformål.

Planområdet omfattes av gjeldende reguleringsplan **Naustveien Reguleringsplan, vedtatt 19.12.13**. Planområdet er regulert til bolig, vei, naust og friområde. Dette er det samme området som skal reguleres i denne planen.

Andre forhold

Oppstartsmøte ble avholdt 25.04.2018. Det ble meldt om oppstart av planarbeidet 06.06.2018. Planforslaget ble så utarbeidet og oversendt kommunen 29.03.2020. Siste revisjon av planforslag ble utført 22.07.2020, og kommunen mottok revidert planforslag 23.07.2020.

For nærmere redegjørelse om prosjektet vises det til vedlagt planbeskrivelse, bestemmelser og plankart.

Økonomi

Planforslaget er av privat karakter og vil ikke ha direkte innvirkning på kommunens økonomiplan.

Enhetsleders vurdering:

Planforslaget er i tråd med overordnet planverk og er vurdert til ikke å utløse krav om KU i henhold til gjeldende forskrift.

Tiltaket har tidligere vært, og er fremdeles konfliktfylt blant berørte naboer, særlig med tanke på byggehøyde, antall boenheter, bygningstype, adkomst og gjennomføring av grunnundersøkelser. Senest nå i slutfasen av klargjøring til offentlig ettersyn mottok kommunen et brev fra naboer i området. I brevet er det blant annet uttrykt stor bekymring for stabiliteten i grunnen etter utrasning av kantstein fra E-6 sommeren 2020. Naboene ønsker at det utføres grundige grunnundersøkelser i hele det omtalte området i planforslaget, og ikke bare der planlagte boliger skal etableres. Kommunen har i behandlingsperioden sørget for rekkefølgebestemmelse som ivaretar gjennomføringen geoteknisk vurdering i området før byggetillatelse gis. Omfanget av grunnundersøkelsene skal vurderes av geotekniker i forbindelse med byggesaken. Etter enhetsleders vurdering er dette en god løsning for å sikre at grunnen i området tåler belastningen den vil utsettes for under gjennomføringen av planen.

Nytt planforslag vurderes til å være mer forutsigbart i forhold til antall hus, byggehøyde og antall boenheter. Det er lagt til rette for inntil 8 boenheter med maksimal gesimshøyde kote 13,8, og maksimal mønehøyde kote 15,8. Under forrige reguleringsrunde ble det påpekt at adkomst fra Floveien ville gi høyere bebyggelse som ville være i kontrast med eksisterende bebyggelse i Naustveien. I nytt planforslag er mønehøyden senket, noe som vil gi et mer enhetlig inntrykk av bebyggelsen i Naustveien, samt begrense påvirkningen på bakenforliggende bebyggelse.

Under forrige reguleringsrunde ble det ansett som mest hensiktsmessig å ha adkomst fra Floveien, ettersom man da ville unngå et inngrep i strandsonen. I nytt planforslag er adkomsten flyttet tilbake til Naustveien. Ettersom byggehøyden er senket med hele 4 meter vil Floveien ligge på samme høyde som boligenes maksimale gesims. Det vil derfor bli vanskelig å legge til rette for adkomst til boligene som er tilgjengelig for alle fra Floveien. Dersom man skulle opprettholdt adkomsten fra Floveien vil det også bli utfordrende å sørge for at lekeplassen som planlegges etablert i strandsonen får universelt utformet adkomst. Adkomst fra en forlengelse av Naustveien er også i samsvar med ønske fra naboer i Floveien fra forrige runde.

Slik enhetsleder vurderer nytt innkommet planforslag vil planlagt bebyggelse ikke medføre større konsekvenser for omgivelsene og de berørte naboene. Byggehøyden er redusert, det etableres universelt utformet lekeplass innenfor planområdet, og det sørges for geotekniske undersøkelser i

forbindelse med byggesaken - dette er sikret i reguleringsbestemmelsene. Det vurderes som uheldig at en forlengelse av Naustveien fører til inngrep i strandsonen, men dersom man skal imøtekomme rådmannens tidligere anbefaling om redusert byggehøyde, tidligere innkomne merknader fra naboer, krav til universell utforming, samt kommuneplanens krav til lek vil det likevel være mest hensiktsmessig å legge adkomsten tilbake til Naustveien.

Landskap, byggehøyde, utnyttelsesgrad

Et boligprosjekt på de aktuelle tomtene vil ikke bryte med eksisterende landskapsbilde da dette i hovedsak vil bli en forlengelse av eksisterende bebyggelse i Naustveien. Planlagt bebyggelse vil få en gesimshøyde på høyde med veibanen i Floveien. Tiltaket vurderes derfor til å ikke påvirke sol- og skyggeforholdene til bebyggelsen rundt i nevneverdig grad.

Innenfor området B2 legges det til rette for oppføring av inntil 8 eneboliger i kjede. Boligene kan også oppføres som 4 vertikal- eller horisontaldelte tomannsboliger eller 2 vertikal- og horisontaldelte firemannsboliger. Totalt kan det oppføres inntil 8 boenheter i området. Tillatt %BYA settes til 45%. Maksimal gesimshøyde for området er kote 13.8, og maksimal mønehøyde er satt til kote 15.8. MUA for B2 er satt til 800 m².

For område B1 er det tillatt å bygge 1 enebolig. Boligen kan også oppføres som 1 vertikaldelt og/eller horisontaldelt tomannsbolig/firemannsbolig. Totalt kan det oppføres inntil 4 boenheter i området. I utgangspunktet er det ingen planer om å endre eksisterende bolig på B1 (Naustveien 7), men planforslaget åpner for at dette kan gjøres. Tillat %BYA settes til 45 %. Maksimal gesimshøyde for området er kote 13.8, og maksimal mønehøyde er satt til kote 15.8. MUA for B2 er satt til 400 m².

I gjeldende reguleringsplan er det for området for boligbebyggelse B1 og B2 satt maksimal gesimshøyde til kote 15,0 og maksimal mønehøyde til kote 16,7. Gesimshøyden for planlagt bebyggelse reduseres med 1,2 meter, mens mønehøyden reduseres med 0,9 meter i forhold til gjeldende plan. Virkningen for eksisterende bebyggelse langs Floveien vil avhenge av hvilken takform som velges. Planforslag vurderes likevel som et bedre alternativ med tanke på boligene rundt ettersom planlagt gesims- og mønehøyde reduseres i forhold til gjeldende plan.

Barn og unge

Det er gjennomført barnetråkkregistrering i området i 2015. Av denne registreringen vises det at eksisterende barnetråkk ikke kommer i konflikt med ny plan. Sør for planområdet krysser E6, og gangfelt som krysser E6 er merket som farlige kryss. Barn og ungdom som skal gå/sykle til skolen må krysse E6. Gangavstand fra planområdet til barneskole er mellom 2 og 4 km, mens gangavstand til nærmeste barnehage er 1,2 km.

Ankenes småbåthavn og stranden på Ankenes gir muligheter for sommeraktiviteter og utendørs lek. I barnetråkkregistreringen er det relativt få områder som er merket som aktivitetsområder på vinterstid, men slalåmbakken på Ankenes ligger 2,7 km unna planområdet.

Nord for planområdet er det avsatt et område hvor det planlegges etablert lekeplass. Lekeplassen skal dekke kravene til lekeplass ved inngang og nærlekeplass, og denne skal etableres i tillegg til MUA. Det stilles krav til at lekeplassen skal være universelt utformet. Området skal sikres med gjerde mot havet og skjermes for trekk. Det stilles krav om at lekeplassen skal prosjekteres mht. stormflo og framtidig havnivåstigning. Laveste kotehøyde på lekeplassen skal være +4.2 meter. Opparbeidelse av lekeplass på planområdet og MUA er tilfredsstillende og sikret i planforslagets bestemmelser.

Rett vest for planområdet er det i dag regulert lekeplass. Denne eies av kommunen og to private grunneiere. Lekeplassen er per i dag ikke opparbeidet, men kan fungere som et naturlig areal for

aktivitet, lek og utfoldelse. Omtrent 750 meter fra planområdet ligger også Grindsletta naturlekeplass på Emmenes, med etablert område for ballspill og lek. Det finnes altså flere områder som egner seg for lek og aktivitet for både små og større barn. Etter enhetsleders vurdering ivaretar planforslaget barn og unges interesser på en god måte.

Støy

Det er ingen støykilder av betydning som vil påvirke planområdet. Tiltaket det legges til rette for vil ikke være en betydelig støykilde for eksisterende bebyggelse. Planområdet ligger ca. 50 meter i luftlinje fra E6 med en ÅDT på 5200 hvor 8% er tunge kjøretøy; ifølge nasjonal vegdatabank 2018. Retningslinjer for behandling av støy i arealplaner, T-1442/2012, gir anbefalte grenseverdier for vegtrafikkstøy. Nedre grenseverdi for gul sone, som er vurderingssone for støytiltak, er ved lydnivå $L_{den} = 55$ dB. Disse retningslinjene legges til grunn i reguleringsplanen - dette er sikret i reguleringsbestemmelsene.

Teknisk infrastruktur og parkering

Det ligger kommunalt vann og avløpsledning i Floveien. Det ligger i tillegg en kommunal avløpsledning fra Naustveien 7 til pumpehus ved båtberget. Det er to brann-vannkummer over planområdet i Floveien. De ligger i hver sin side av planområdet en i øst og en i vest. Kummene har kapasitet på 20 l/s.

Avkjørsel til boligfelt flyttes fra Floveien til en privat forlengelse av Naustveien. Forlengelsen av denne veien vil påvirke dagens naturområde, men vil samtidig avlaste Floveien. Areal avsatt til eksisterende nausttomter i området og friområde vil bli redusert noe for å få etablert ny adkomst til de ubebygde boligtomtene. Veien skal prosjekteres med hensyn til fremtidig havnivåstigning og stormflo med laveste vei høyde kote +4,2. Forlengelse av Naustveien starter ved enden av eksisterende vei. Veien planlegges privat, og er på ca. 150 m med avsatt areal til snuhammer. Den private delen av Naustveien vil kunne få opptil 8 nye avkjørsler omtrent 6 m øst for eksisterende avkjørsel til B1. Veg og snuhammer er dimensjonert for Lastebil, kjøremåte C.

Parkering skal ivaretas på egen tomt og i henhold til Narvik kommunes parkeringsvedtekter. Det vil si 1,75 parkeringsplasser for bil og 2 oppstillingsplasser for sykkel per boenhet i planområdet. Totalt skal det med maksimal utbygging for planområdet tilrettelegges for 21 plasser for bil (7 for B1 og 14 for B2) og 24 plasser for sykkel (8 for B1 og 16 for B2). For området B2 planlegges det legges til rette for 2 parkeringsplasser for hver boenhet innenfor; en i garasje og en på uteplass. Hvis det etableres boenheter under 50 m² er det krav om 1 parkeringsplass for de aktuelle boenhetene. Planforslaget legger også til rette for at det kan etableres opp til 6 parkeringsplasser innenfor området SVG6 - Annen vegggrunn grøntareal. Sykkelparkering tenkes etablert under tak til carport mellom boligene. Enhetsleder mener det bør etableres bestemmelse som sikrer at kommuneplanens krav til parkering for bil med tilgang til el-lading og sykkel ivaretas. Det bør også etableres rekkefølgebestemmelse som ivaretar opparbeidelse av parkering for biler og sykler.

Overvann

Overvann skal håndteres lokalt og føres med utløp i bekk vest for planområdet. Det er kort vei til havet og ingen nedenforliggende bebyggelse, og det vil derfor ikke være problematisk å lede overvannet til eksisterende bekk.

Avfallshåndtering

Renovasjon tenkes løst på egen tomt for hver husstand eller med felles dypoppsamlingsbeholdere på området SVG6. Etter enhetsleders vurdering må løsning for renovasjon avklares før 2. gangsbehandling av planforslaget. Det må også avklares om SVG6 skal benyttes til dypoppsamlingsbeholdere og/eller parkering.

Friluftsliv og naturmangfold

I saker som berører naturmangfold skal i henhold til naturmangfoldloven (nml) § 7 vurderinger og vektlegging av §§ 8-12 fremgå av vedtaket. Nordlige og nord-vestlige deler av planområdet samt sjøområdet i nord-vest fra tomtegrensen til Naustveien er merket som viktig friluftsområde, se bilde 10. Området som skal utvikles benyttes ikke til friluftslivsformål i dag. Tiltaket vurderes derfor ikke til å ha negativ påvirkning i forhold til friluftsliv.

I følge Artsdatabanken er det er ikke registrert noen arter av stor forvaltningsinteresse i planområdet. I nærområdet er det registrert rødv, men da som en livskraftig art. Det er også registrert Hagelupin langs E6 over planområdet. Hagelupin er registrert som en fremmedart med svært høy risiko.

Det er i følge naturbase ikke registrert noen viktige naturtyper eller naturområder innenfor planområdet. I sjøområdet er det registrert marin naturtype: bløtbunnsområder i strandsonen. Naturtypen har svært viktig verdi. Denne sonen vil ikke bli berørt direkte av tiltaket. Planforslaget vurderes ikke til å medføre konsekvenser for naturmangfoldet.

Planforslaget vurderes til å ikke å ha særlig virkning på det biologiske mangfoldet eller de landskapsmessige kvalitetene i området. Planforslaget vurderes i tilstrekkelig grad til å ivareta kravene jf. naturmangfoldloven.

Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen registrerte kulturminner eller kulturmiljø i planområdet eller i området rundt. Floveien 37 er registrert i SEFRAK-registeret, men det er ikke registrert noen form for vern av bygget. Planområdet vurderes til å ikke medføre konsekvenser for kulturminner og kulturmiljø i området. 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.

Innkomne merknader til planoppstart

Enhetsleder vurderer at innspill til oppstart, i hovedsak er ivaretatt i planforslaget.

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 nummer 11 bærekraftige byer og lokalsamfunn.

Konklusjon:

Slik enhetsleder vurderer planforslaget er det tilstrekkelig redegjort for utbygging og de konsekvenser det vil medføre for omgivelsene og berørte parter. Før 2. gangsbehandling må løsning for renovasjon, samt bruken av SVG6 avklares.

Planarbeidet er utført i samsvar med gjeldende lov- og forskriftsverk og kommunens overordnede planer. Planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring. Høringsfrist settes til 6 uker.

Vedtak:

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-10, legges forslag til detaljreguleringsplan for Naustveien, planID 2018002, ut til offentlig ettersyn i seks-6-uker fra utlysingsdato.

Med hilsen

Marianne Dobak Kvensjø
Enhetsleder

Linda Gabrielsen
Planrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til:
OMTBBL v/Sigurd Leiros