

**Areal og samfunnsutvikling
NIV4****Saksframlegg**

Arkivsak: 20/12121
Dokumentnr: 17
Arkivkode: PLANTYPE-35, FA-L13, GBNR-45/971
Saksbeh: Jul Johan Riddervold

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
024/22	Hovedutvalg for plan og utvikling	08.11.2022

Plansak for offentlig ettersyn - Detaljregulering for Skogveien 27

Jeg viser til merknadene og vil foreslå følgende

Vedtak:

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 jf. § 12-11, legges forslag til Detaljregulering for Skogveien 27, planID 2021003, ut til offentlig ettersyn i seks - 6 - uker fra utlysingsdato.

Møtebehandling fra Hovedutvalg for plan og utvikling 08.11.2022**PLAN - behandling:**

Votering: Rådmannens forslag - enstemmig vedtatt

PLAN- 024/22 Vedtak:

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 jf. § 12-11, legges forslag til Detaljregulering for Skogveien 27, planID 2021003, ut til offentlig ettersyn i seks - 6 - uker fra utlysingsdato.

Rådmannen i Narvik,

Lars Skjønnås

Saken oversendes for behandling.

Ordføreren i Narvik,

Rune Edvardsen

Saksutredning:

Innledning

Det vises til forslag til detaljregulering for Skogveien 27, planID 2021003, siste revisjonsdato 28.09.2022. Planforslaget fremmes etter plan- og bygningslovens § 12-10 jf. §§ 12-11, med Sweco Norge AS som planfaglig konsulent på vegne av Narvik boligutvikling AS som forslagsstiller.

Hensikten med planarbeidet er å regulere Skogveien 27 til boligformål. I dag er det regulert til offentlig bebyggelse.

Faktadel

Planområdet ligger sentralt plassert på Ankenes i Narvik kommune og er på omtrent 5,9 daa. Planområdet berører eiendommen gnr./bnr. 45/1, 45/435, 45/721 og 45/971.

Forslagsstiller ønsker økt utnyttelsesgrad og bygging av en horisontal- og vertikaldelt bolig over 2 plan med 4 leiligheter. Det er ønske om å utnytte utnyttelsesgraden på området fra 20% i gjeldende regulering til 45%.

Området er avsatt til boligbebyggelse i arealplanen for Narvik kommune vedtatt 02.02.2017.

Planområdet er innenfor gjeldende reguleringsplan "Midtre Ankenesstrand", vedtatt 24.02.1961. Området hvor det ønsket tilrettelagt for nye boliger er regulert til offentlig bebyggelse i gjeldende reguleringsplan.

Andre forhold

Oppstartsmøte ble avholdt 11.12.2020. Det ble meldt om oppstart av planarbeidet i Fremover 28.05.2021. Direkte berørte grunneiere, naboer og overordnede myndigheter ble tilskrevet i brev, datert 21.05.2021 med svarfrist 20.06.2021. Samiske interesser berøres ikke i henhold til krav om konsultasjon i henhold til Sameloven kapittel 4. Invitasjon til medvirkning i planarbeidet er overholdt.

Det kom totalt 5 innspill til varsel om oppstart. Innspillene er oppsummert og kommentert i planbeskrivelsen. Planforslaget ble så utarbeidet og oversendt kommunen 16.03.2022 for mottakskontroll og førstegangsbehandling. Siste reviderte plandokumenter ble mottatt 28.09.2022.

For nærmere redegjørelse om prosjektet vises til vedlagt planbeskrivelse, bestemmelser, plankart og andre vedlegg til planforslaget.

Økonomi

Planforslaget er av privat karakter, og forventes ikke å ha direkte innvirkning på kommunens økonomiplan.

Rådmannens vurdering:

Landskap

Hensikten med planarbeidet er å regulere Skogveien 27 til boligformål. I dag er det regulert til offentlig bebyggelse. I kommuneplanens arealdel er området regulert til boligbebyggelse. Ønsket bebyggelse virker ikke til å påvirke nærområdet noe særlig mere enn det nåværende bebyggelse gjør. Den nye bebyggelsen er prosjektert til å ha en BYA på 45%. Øvrig bebyggelse har for det meste saltak med noen funkishus. Rådmannens mener at den nye bebyggelsen vil oppleves som et positivt tilskudd til området og mener at tiltakets påvirkning på landskapet er dekket tilstrekkelig i planforslaget og har ingen ytterligere kommentarer på punktet.

Byggehøyde og utnyttelsesgrad

Planforslaget legger opp til BYA på inntil 45% og maksimal gesimshøyde er satt til 8,5 meter. Vedlagte sol og skygge vurdering viser at planforslaget ikke vil medføre skygge av betydning for omkringliggende bebyggelse eller tap av sol på naboeiendommer. Rådmannen er av den oppfatning at økt utnyttelsesgrad tilrettelegger for en bygning med fire boenheter. Rådmannen mener at etablering av en firemannsboliger er i tråd med nasjonale

planretningslinjer for fortetting i sentrale strøk.

Uteoppholdsarea

Minste uteoppholdsareal (MUA) opparbeides med 100 m² pr. boenhet, til sammen er det avsatt 400m² og av dette er det tenkt tilrettelagt for 150 m² til lek. Opparbeidelse av MUA er i henhold til krav i KPA og rådmannen vurdering er at dette er tilstrekkelig dekket i planforslaget og har ingen ytterligere kommentarer på temaet.

Barn og unge

Barn og unge er særdeles viktig å hensynta i planprosessene. Planforslaget legger til rette for 150m² lekeplass ved inngang for å gi en økt kvalitet og fokus på lek. Kravet i kommuneplanens arealdel er 50 m². Kravet til nærlekeplass er tiltenkt dekket av lekeplass i Hardhausveien hvor det er tilrettelagt for ballspill. Strøkslekeplass er tenkt dekket av Ankenes barneskole som ligger i underkant av 400 meter fra planområdet.

I planbestemmelsene legges det opp til at det *“På nærlekeplass ved Hardhausveien skal det fjernes vegetasjon på ballbane og rundt lekestativ.”* Rådmannen ser det som nødvendig å informere om at opparbeidelse/oppgradering av lekeplassen i Hardhausveien har vært et avgjørende tema når det kommer til denne saken. Tiltaket medfører at eksisterende lekeplass (tidligere barnehage) på eiendommen fjernes, rådmannen har derfor sett det som nødvendig at det i denne plansaken legges opp til et erstatningsareal. Eksisterende lekeplass i Harhausveien er av dårlig forfatning, og selv om rådmannen er positivt til at det er en intensjon om å forbedre forholdene på nærlekeplass i Hardhausveien, er det avgjørende at det gjennomføres en vurdering om omfanget av oppgradering er tilstrekkelig. Rådmannen vil derfor i forbindelse med merknadsbehandling gjøre en ytterligere vurdering på temaet.

Støy, støv og forurensning

Planområdet ligger utenfor støysone fra E6, de omkringliggende gatene er lavt trafikkert med en fartsgrense på 30 km/t. Det er ikke registrert grunnforurensning innenfor planområdet. Rådmannen mener at støy, støv og forurensning er ivaretatt i planforslaget.

Parkering

Parkering er tenkt ivaretatt på egen tomt i henhold til bestemmelsene for Narvik kommune. Det legges til rette for at en parkeringsplass pr. boenhet kan bli overbygd med garasje eller carport som kan bygges frittstående eller mot hovedhus. Det tilrettelegges for etablering av elbil-lader for hver husstand. Rådmannen mener temaet er ivaretatt i planforslaget.

Overvann og avfallshåndtering

Overvann påkobles kommunen sitt anlegg i krysset Svartdalsbekken og Skogveien. Narvik Vann KF har bekreftet at det er kapasitet til å ivareta antall boliger som planforslaget legger til rette for. Avfallshåndtering blir løst på egen tomt med felles avfallsbeholdere for de nye boenhetene. Avfallsbeholdere er planlagt plassert mot vei på siden av innkjørsel innenfor tomtegrensen. Rådmannen vurderer at planforslaget i tilstrekkelig grad ivaretar krav til håndtering av overvann og avfall.

Trafikkforhold

I planforslaget er det nevnt at dagens avkjørsel til Skogveien 27 har en bredde på 9 meter. Det er planlagt å redusere denne til 4 meter i henhold til vedlegg 3 situasjonsplan, som vil skape en mer oversiktlig og tydelig avkjørsel til planlagt bebyggelse i Skogveien 27. Dette kan bidra til å gjøre området mer oversiktlig og trafiksikkert. Planen stiller også rekkefølgekrav til oppstramming av krysset Svartdalsbakken x Skogveien i forbindelse med realisering av tiltaket. Rådmannen vurderer at planforslaget i tilstrekkelig grad ivaretar trafiksikkerhet.

Friluftsliv og naturmangfold

Sør for planområdet ligger Ankenesfjellet nært alpinanlegget, lysløypen og flere turstier. Planforslaget har redegjort at det ikke er registrert noen arter av stor forvaltningsinteresse i planområdet. Planforslaget legger naturbasekartet til grunn, og det er ikke registrert noen arter av særlig stor forvaltningsinteresse innenfor planområdet eller i den umiddelbare nærheten til planområdet. Det er heller ikke registrert noen viktige naturtyper eller naturområder innenfor planområdet. Planforslaget vurderes til ikke å ha særlig innvirkning på det biologiske mangfoldet eller de landskapsmessige kvalitetene i området. Planforslaget

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

Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen registrerte kulturminner eller kulturmiljøer i planområdet eller i nærhet til planområdet. Planforslaget er vurdert til å ikke medføre konsekvenser for kulturminner eller kulturmiljø.

ROS-analyse

Det er gjennomført en risiko og sårbarhetsvurdering i planbeskrivelsen. Det er kun rapportert en risiko til radon, men det er vurdert til at det sikres gjennom krav i TEK 17 om sikring av nye bygg. Rådmannen mener ROS-analysen er tilfredsstillende og har ikke ytterligere kommentarer til punktet.

Samfunn


Tiltaket legger til rette for etablering av fire nye boenheter i et etablert boligområdet. På området i dag er det en nedlagt barnehage, og rådmannen mener således at tiltaket vil kunne bidra positivt til samfunnsutvikling og utvikling på Ankenes. Rådmannen mener at tiltaket vil kunne bidra positivt til lokalsamfunnet og videre utvikling av Ankenes som et attraktiv bydel. Rådmannen forutsetter i det tilfellet at tiltaket også bidrar til oppgradering av lokal offentlig lekeplass.

Andre forhold

Rådmannen vurderer at innspill til oppstart av planarbeidet til er ivaretatt i planforslaget.

Forhold til FNs bærekraftsmål

Narvik kommune legger til grunn FNs bærekraftsmål i sine planer og arbeid. Rådmannen vurderer at planforslaget er i tråd med intensjonene i disse målsetningene. Følgende bærekraftsmål trekkes frem:

 <p>11 BÆREKRAFTIGE BYER OG LOKALSAMFUNN</p>	<p>Planforslaget legger opp til fire nye boliger i et eksisterende boligområdet. Det legges opp til høyere arealutnyttelse. Rådmannen vurderer at planforslaget vil kunne bidra til måloppnåelse av FNs bærekraftsmål nr 11.</p>
---	--

Konklusjon

Slik rådmannen vurderer planforslaget er det tilstrekkelig redegjort for utbygging og de konsekvenser det vil medføre for omgivelsene og berørte parter. Planarbeidet er utført i samsvar med gjeldende lov- og forskriftsverk. Det forutsettes at det under merknadsbehandlingen ser nærmere på kommentarer gitt i rådmannens vurdering. Ut fra en samlet vurdering anbefaler rådmannen derfor at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Vedtak

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 jf. § 12-11, legges forslag til Detaljregulering for Skogveien 27, planID 2021003, ut til offentlig ettersyn i seks - 6 - uker fra utlysingsdato.

Dokumentliste:

Vedlegg:

- Planbeskrivelse - Detaljregulering Skogveien 27 - revidert 28.09.2022
- Planbestemmelser - Detaljregulering Skogveien 27 - revidert 28.09.2022
- Plankart - Detaljregulering Skogveien 27 - revidert 28.09.2022
- Vedlegg 1 - Utomhusplan - Detaljregulering Skogveien 27
- Vedlegg 2 - Perspektiv - Detaljregulering Skogveien 27
- Vedlegg 3 - Fasader - Detaljregulering Skogveien 27
- Vedlegg 4 - Geoteknisk vurdering - Detaljregulering Skogveien 27
- Vedlegg 5 - Flomvurdering - Detaljregulering Skogveien 27

Vedlegg 6 - VAO-plan - Detaljregulering Skogveien 27

Vedlegg 7 - Varsel om planoppstart - Detaljregulering Skogveien 27

Vedlegg 8 - KU-vurdering til varsel om planoppstart - Detaljregulering Skogveien 27

Vedlegg 9 - Referat fra oppstartsmøte - Detaljregulering Skogveien 27

Vedlegg 10 - Samlede Innspill til varsel om oppstart - Detaljregulering Skogveien 27