

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

Arkivsak: 20/239
Dokumentnr: 25
Arkivkode: PLANID-2020004, PLANNAVN-Detaljregulering Esso i Bjerkvik, PLANTYPE-35, FA-L13, GBNR-10/504
Saksbeh: Bertil A Birkeland

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
011/22	Hovedutvalg for plan og utvikling	10.05.2022

Detaljregulering Bjerkvik Park - 1. gangsbehandling, offentlig ettersyn

Jeg viser til merknadene og vil foreslå følgende

Vedtak:

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 jf. § 12-11 legges forslag til detaljregulering Bjerkvik Park med plankart datert 21.04.20, revidert dato 08.05.20, planbestemmelser datert 03.11.20, revidert dato 18.02.22 og planbeskrivelse datert 03.11.20 og revidert dato 18.02.22, ut til offentlig ettersyn i seks – 6 – uker fra utlysingsdatoen.

Inhabile	Følgende varamedl. møtte	Merknad
Kjell Marian Øymo	,	Forvaltningsloven § 6 e

Møtebehandling fra Hovedutvalg for plan og utvikling 10.05.2022**PLAN - behandling:**

Kjell Øymo erklærte seg inhabil.

Votering: Enstemmig vedtatt

Kjell Øymo fratradte møtet.

Rådmannens innstilling:

Votering: Enstemmig vedtatt

PLAN- 011/22 Vedtak:

Vedtak:

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 jf. § 12-11 legges forslag til detaljregulering Bjerkvik Park med plankart datert 21.04.20, revidert dato 08.05.20, planbestemmelser datert 03.11.20, revidert dato 18.02.22 og planbeskrivelse datert 03.11.20 og revidert dato 18.02.22, ut til offentlig ettersyn i seks – 6 – uker fra utlysingsdatoen.

Rådmannen i Narvik,

Lars Skjønnås

Saken oversendes for behandling.

Ordføreren i Narvik,

Rune Edvardsen

SAKSUTREDNING :**Innledning**

Fra LPA Arkitekter AS er det på vegne av forslagstiller Ingolf Thune AS mottatt forslag til detaljregulering for Bjerkvik Park. Plankart er datert 21.04.20, revidert dato 08.05.20, planbestemmelser datert 03.11.20, revidert 18.02.22 og planbeskrivelse datert 03.11.20 og revidert dato 18.02.22. Planforslaget fremmes som detaljregulering etter plan- og bygningsloven (heretter kalt pbl) § 12-3. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for oppføring av 24 leiligheter likt fordelt på to boligblokker og forretning, bevertning og/eller tjenesteyting. Oppstart av reguleringsarbeidet ble kunngjort 15.05.20 i avisa Fremover, og direkte berørte grunneiere, naboer og overordna myndigheter ble tilskrevet i brev samme dato. Invitasjon til medvirkning i planarbeidet er overholdt.

Rettsgrunnlag

[Plan- og bygningsloven kapittel 12.](#)

Faktadel

Planforslaget omfatter hele eller deler av gnr./bnr. 10/59, 10/177, 10/211, 10/223, 10/228, 10/309, 10/327, 10/328, 10/448, 10/504, 10/505, 10/508, 10/576 og 94/1. Tiltakshaver ønsker å opprettholde bensinstasjonen slik den er i dag, og videre legges det opp til boligblokker med næringsarealer i første-/underetasje. Det største næringsarealet er planlagt delvis under terreng under den ene boligblokken (kalt BKT2 i plankart) og planlegges benyttet til dagligvareforretning. For den andre blokken (kalt BKB2 i plankart) planlegges det kun for næring i 1. et. og planlegges benyttet til tjenesteyting og bevertning, eksempelvis kafe, frisør apotek mv. Det tilrettelegges for etablering av boligblokker i maks 3 etasjer (kote 21) og en næringsetasje innenfor planområdet. Takoppbygg for heis tillates 1 meter over regulert høyde og skal ikke utgjøre mer enn 5 % av takflaten.

I *Kommunedelplan for Bjerkvik* (heretter kalt KDP), vedtatt 20.06.13, er planområdet avsatt til *boligbebyggelse* (kalt B07 i kommunedelplankart) og *forretninger* (kalt FO 02 i kommunedelplankart). Videre heter det bl.a. i KDP at ny bebyggelse bør konsentreres så nært sentrum som mulig. Planforslaget er hovedsaklig i tråd med overordnet planverk og er

vurdert til ikke å utøse krav om konsekvensutredning (heretter kalt KU) i henhold til gjeldende forskrift. Det eksisterer 4 gjeldende reguleringsplaner for planområdet (1983/2003/2004/2008).

Andre forhold

Oppstartsmøte ble avholdt 15.01.20. Det ble meldt oppstart av arbeidet 15.02.20. Planforslaget ble så utarbeidet og oversendt kommunen 05.11.20.

Kommunen mottok flere planforslag hvor det ble foretatt mottakskontroller av planforslag. Kommunen sendte sist kommentarene til konsulent og tiltakshaver 30.12.21. Den 21.02.22 mottok kommunen reviderte plandokumenter jf. kommentarer gitt etter mottakskontroll.

For nærmere redegjørelse om prosjektet vises det til vedlagte planbeskrivelse, planbestemmelser, plankart mv.

Rådmannens vurdering:

Landskapsanalyse, byggehøyde, utnyttelsesgrad

Det er positivt at det tilrettelegges for fortetting av boliger. Det tillates bruksareal (BRA) på 4750m² hvorav minimum 1900m² skal være forretning, bevertning og/eller tjeneteyting. Det er i landskapsanalysen redegjort for hvordan planforslaget vil passe inn i forhold til omkringliggende bebyggelse. Bebyggelsen i Bjerkvik sentrum er variert i fotavtrykk, høyder og material-/fargevalg. Planforslaget legger opp til en høyere byggehøyde sammenlignet med dagens bebyggelse på eiendommen. Endringen vil være synlig, men landskapsbildet vil i liten grad bli vesentlig påvirket av endringen. Høydeforskjellen til nabobebyggelsen nord for Esso er løst med natursteinsmur.

Rådmannen har forståelse for at det er uheldig at naboer får redusert utsikten. Rådmannen mener likevel at i denne saken må behovet for fortetting veies tyngere enn hensynet til omkringliggende bebyggelse og konsekvenser for sol/skygge og utsikt.

Barn og unge

Barn og unge er særdeles viktige og hensynta i planprosessen. Rådmannen finner det positivt at forslagstiller har hensyntatt kommunes kartlegging av barns interesser i Bjerkvik. Planforslaget legger til rette for etablering av et allment tilgjengelig friområde (f_GF1, f_GF2 i plankart) hvor det opparbeides for lek og opphold små barn (0-4 år), større barn, voksne og eldre.

For lekeplass er det avsatt minimum 400m² til allment tilgjengelig lekeplass, hvor det skal opparbeides varierte leke- og aktivitetsmuligheter som balansering, akrobatikk, klatring, løping sandkasse mv. Rådmannen finner det positivt at turveg og lek/rekreasjon er hensyntatt i planforslaget.

Sol- og skyggediagram for området er utarbeidet som viser at uteoppholds- og lekeareal har tilstrekkelig med sol, jf. parkeringsvedtektene. Det skal avsettes areal til snølagring, som sikrer tilgjengelige utearealer vinterstid, jf. utomhusplan som skal godkjennes av kommunen før det gis rammetillatelse.

Rådmannen registrerer at planbeskrivelse og bestemmelser sier at det skal settes av areal for snølagring. Rådmannen mener snølagring også bør hensyntas i plankartet før planen vedtas.

Støy og luftkvalitet

E6 og E10 går i dag gjennom sentrum av Bjerkvik som medfører støy og forurensning fra tungtransport. Fartsgrensen gjennom tettstedet er 50 km/t. Planområdet er utsatt for støy fra E6 Medbyveien i sør, E6 Nordmovegen i vest og Kirkebakken i nord.

Planforslaget synes å være i tråd med *Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen*, T-1442/2021. I bestemmelsene er det presisert at uteoppholdsarealer skal tilfredsstillende støygrenser i T-1442/2021, samt at det skal gjennomføres tiltak på fasader/balkonger for å innfri grenseverdiene her. Hensynet til støy er sikret gjennom rekkefølgebestemmelsene.

Trafikale forhold

Det er i dag en eksisterende årssdøgntrafikk på opp mot 3500. Planområdet har i dag 2 avkjørsler fra E6 Medbyveien knyttet til dagens bensinstasjon og dagligvarebutikk. Fra E6 Nordmovegen er det også to avkjørsler, ettersom det også her tidligere var en bensinstasjon, som nå er revet. Bruken opprettholdes som i dag, men for bensinstasjonen er det nødvendig med to avkjørsler (grunnet dimensjonene på kjøretøyene) og for Skotøymagasinet foreslås det å enveisregulere avkjørslene (KV i plankart). Eksisterende eneboliger innenfor planområdet har adkomst fra Kirkebakken.

Lekeplassen plasseres i bakkant av østre boligblokk, skjermet for trafikkstøy. Turveien skal avsluttes på en trafiksikker måte og gis en hensiktsmessig tilslutning til eksisterende fortau/kjørevei.

Antallet parkeringsplasser, for bil og sykkel, skal opparbeides iht. beregningstabell fra KDP og anses å være hensyntatt. Rådmannen finner at planforslaget ikke sier noe om p-plasser utformet og reservert for forflytningshemmede eller p-plasser med ladestasjoner. Rådmannen vil ved sluttbehandling vurdere temaet nærmere.

Naturmangfold- og kulturminneloven

I saker som berører naturmangfold skal i henhold til naturmangfoldloven (nml) § 7 vurderinger og vektlegging av §§ 8-12 fremgå av vedtaket. Det er ikke registrert verdifulle arter, områder med særskilt miljøstatus eller registrert forekomster av biologisk mangfold innenfor planområdet. Utbygging skjer i et område hvor det ikke er kjente registreringer, og hvor det er 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, krav til aktsomhet følger direkte av kulturminneloven. Det er i tillegg tatt inn en bestemmelse som ivaretar dette. Bjerkvik kirke øst for planområdet er regulert med hensynssone bevaring i KDP.

Innspill og medvirkning

Slik rådmannen vurderer det er innspill til oppstart tilfredsstillende kommentert og ivaretatt i planprosessen selv om ikke alle innspill er etterkommet. Krav til medvirkning vurderes som ivaretatt.

Konklusjon

Slik rådmannen vurderer planforslaget er det i tilstrekkelig grad redegjort for utbygging og konsekvenser planforslaget vil medføre for omgivelsene og berørte parter. Det forutsettes at man 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 Bjerkvik Park med plankart datert 21.04.20, revidert dato 08.05.20, planbestemmelser datert 03.11.20, revidert dato 18.02.22 og planbeskrivelse datert 03.11.20 og revidert dato 18.02.22, ut til offentlig ettersyn i seks – 6 – uker fra utlysningdato.

Dokumentliste:

Vedlegg:

Planbeskrivelse

Plankart

Reguleringsbestemmelser

Illustrasjonshefte

planskjema-for-nordland - Bjerkvik Park.pdf

Vedlegg - Diagramsnitt.pdf

Vedlegg - Situasjonsplan.pdf

Vedlegg 4 - ROS-analyse.pdf

Vedlegg - Sol-skyggediagram planlagt tiltak.pdf

Vedlegg 5 - Støyutredning til regulering med vedlegg.pdf

Vedlegg 6 - Vurdering avkjørsler.pdf

Referat fra andre oppstartsmøte for detaljregulering ESSO Bjerkvik