

NARVIK  
KOMMUNE

Areal og samfunnsutvikling  
NIV4

## Saksfremlegg

Arkivsak: 20/4088  
Dokumentnr: 7  
Arkivkode: PLANID-2014007, PLANNAVN-Medby næringspark, PLANTYPE-34, FA-L12,  
GBNR-19/135  
Saksbeh: Anne Elisabeth Evensen

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
021/20	Hovedutvalg for plan og utvikling	09.06.2020
	Narvik kommunestyre	

### Plansak for offentlig ettersyn - Områderegulering for Medby næringspark

Jeg viser til merknadene og vil foreslå følgende

**vedtak:**

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 legges forslag til områdereguleringsplan for Medby næringspark med konsekvensutredning, planID 2014007, siste revisjonsdato 28.04.2020, ut til offentlig ettersyn i åtte - 8-uker fra utlysingsdato.

**Møtebehandling fra Hovedutvalg for plan og utvikling 09.06.2020**

**PLAN - behandling:**

**Votering:** Rådmannens forslag - vedtatt mot 1 stemme

**PLAN- 021/20 Vedtak:**

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 legges forslag til områdereguleringsplan for Medby næringspark med konsekvensutredning, planID 2014007, siste revisjonsdato 28.04.2020, ut til offentlig ettersyn i åtte - 8-uker fra utlysingsdato.

Rådmannen i Narvik, 28. mai 2020

Lars Skjønnås

Saken oversendes ..... for behandling.

Ordføreren i Narvik, 28. mai 2020

Rune Edvardsen

## SAKSUTREDNING :

### **Innledning.**

Multiconsult søker på vegne av tiltakshaver Medby Næringspark AS om behandling av forslag til områderegulering med konsekvensutredning for Medby næringsområde, planID 2014007, siste revisjonsdato 28.04.2020. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for etablering av en næringspark for større næringsaktører, primært innenfor transport, logistikk og lagervirksomhet. Planforslaget fremmes etter plan- og bygningslovens § 12-2.

### **Faktadel.**

#### Planforslaget består av:

- Plankart 1:2000, datert 19.02.20
- Planbestemmelser, datert 27.04.20
- Planbeskrivelse, datert 28.04.20
- Konsekvensvurdering landskap, datert 28.04.20
- Konsekvensutredning landbruk, datert 18.02.20
- Illustrasjonsplan 1:2000, datert 19.02.20
- Trafikale forhold, datert 18.02.20 (Multiconsult, 712410-PLAN-RAP-006)
- Forenklet ROS-analyse, datert 28.04.20 (Multiconsult, 712410-00-PLAN-RAP-005)
- Kryss v E6, tegning C10, datert 16.09.19
- Kryss v E6, tegning, C011, datert 31.01.20
- Kryss v E6, tegning C012 datert 31.01.20
- Plan og profil, tegning C003, datert 31.01.20
- Overbygning, tegning F001, datert 16.09.19
- Normalprofil, tegning F002, datert 31.01.20
- Områdestabilitet, 28.11.2018, (Multiconsult, 10206713-RIG-NOT-001)
- Grunnundersøkelser- Datarapport og orienterende geoteknisk vurdering, 18.02.2015 (Multiconsult, 712617-RIG-RAP-001)
- Miljøgeologisk vurdering, 19.02.2015 (Multiconsult, 712410-RIGm-NOT-001)
- Innkomne forhåndsmerknader 2014 og 2018/19
  - Forhåndsuttalelser og kommentarer, (Multiconsult, 712410-PLAN-NOT-003, 15.10.2014)
  - Forhåndsmerknader 2018/2019, udatert

#### Planprosess

Oppstartsmøter med kommunen ble avholdt i 2009 og 10.10.2018. Varsel om oppstart av reguleringsarbeid ble første gang meldt i 2014. Avtale om utarbeidelse av områdeplan ble inngått mellom Medby Næringspark AS og Narvik kommune 11.12.2014. Ny oppstart av regulering og offentlig ettersyn av planprogram samt oppstart forhandling av utbyggingsavtale ble annonsert 17.12.2018 med høringsfrist 13.02.2019. Utbyggingsavtale behandles i egen sak. Planprogrammet ble fastsatt av komite for plan og næring 25.04.2019, sak 011/19. Det kom 7 innspill til varsel om oppstart og forslag til planprogram. Innspillene er oppsummert og kommentert av tiltakshaver i planbeskrivelsen kap. 2.5.

#### Planforslaget

Planområdets areal er på ca 173 dekar, der areal for næringsparken utgjør ca 165 daa. Ca 140 daa er byggeområde. Det tillates her næringsbebyggelse med tilhørende anlegg, kontor, møterom, kantine mm som er nødvendig for virksomheten samt mindre forretningsvirksomhet tilknyttet produksjon eller lignende. Det legges opp til en trinnvis utbygging av næringsparken uten at det angis byggetrinn da utbyggingen vil være styrt av arealbehovet til de fremtidige bedriftene.

Reguleringsplanen vil legge rammene for infrastruktur i området som avkjørsel fra E6/E10, fortau og grøntstruktur, internveger, strøm, vann og avløp – og krav til størrelse, utforming og utnyttelse innenfor planområdet. Næringsområdet består av 7 felt, med tilrettelegging for sammenslåing eller oppdeling etter godkjenning fra kommunen. Ved full utbygging med utnyttelsesgrad på %BYA=50%, vil dette kunne gi 70 000 m<sup>2</sup> bebygd grunnflate, inkludert parkering. Bebyggelsen tillates med høyde fra 12,0 til 16,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng, i tillegg er maks tillatt terrenghøyde og høyde på gjennomsnittlig planert terreng gitt i reguleringsbestemmelsene. Det er lagt hensynssoner/faresoner i planområdet.

Det er gitt to dispensasjoner fra kommunedelplan(KDP) for Bjerkvik for etablering av ny logistikkterminal for Posten/Bring før forslag til områdeplan ble utarbeidet. I tillegg er virksomheter etablert i tidligere bebyggelse etter Forsvaret, Medby Leir. Det er etablert midlertidig atkomst frem til virksomhetene fra E6 via Forsvarets vei i området. Dette er valgt på grunn av ny reguleringsplan for ny E6 forbi planområdet og i påvente av ny atkomst fra E6/E10. Det er bygd VA-nett frem til logistikkterminalen og luftspenn for kraftforsyning er lagt i bakken.

Eiendommen 19/135 eies av Medby næringspark AS, mens eiendommene 19/149, 160 og 19/161, 162 eies av henholdsvis Enevoldsen Eiendom AS og Teltproffen AS. Medby næringspark AS har en opsjonsavtale med familien Medby/Fossheim om overtakelse av eiendommen 20/2. Statens vegvesen eier eiendommen 94/1.

I KDP for Bjerkvik, vedtatt 20.06.2013 er området er i hovedsak avsatt til framtidig næringsbebyggelse N10 industri og lagerbygg, mens deler av området er avsatt til LSB, LNFR for spredt boligbebyggelse og veg i samme plan. Planlagt arealformål er delvis i samsvar med overordnet plan. Planområdet omfattes også av hensynssone H370 Høyspenningsanlegg, H510\_2 Hensyn landbruk og H210 Støy - rød sone iht T-1442. Det er krav om områdeplan for N10 Medby næringspark. Utnyttelsesgrad og byggehøyde skal avklares i områdeplan. Atkomst fra E6/E10 og forhold til forsvarrets virksomhet i området rundt skal avklares og sikres i detaljplan.

Planområdet overlapper delvis og grenser til reguleringsplan for E6/E10 Stormyra – Bjerkvik, vedtatt 26.10.2017 og grenser til områdeplan for Elvegårdsmoen leir, skyte og øvingsfelt, vedtatt 28.11.2019.

Planforslaget utløser krav om konsekvensutredning (KU) på grunn av områdets formål og størrelse. I henhold til fastsatt planprogram foreligger KU for landskap og landbruk i to separate rapporter, med oppsummering i planbeskrivelsen kap. 5. I tillegg er øvrige tema vurdert og redegjort for i planbeskrivelsen kap. 5.

Det er varslet oppstart av utbyggingsavtale, og det pågår en prosess for å inngå slik avtale mellom Narvik kommune og tiltakshaver. Utbyggingsavtalen skal fortrinnsvis sluttbehandles med reguleringsplanen. Nødvendig infrastruktur til området vil være vei, fortau, VA inkludert overvannshåndtering og brannvann, energiforsyning mm. Ytterligere detaljering av teknisk infrastruktur med tidspunkt for dokumentasjon og gjennomføring, er sikret i rekkefølgebestemmelsene.

ROS-analyse er gjennomført etter veileder fra Direktoratet for sikkerhet og beredskap (DSB). Anbefalte tiltak som trafikksikker atkomst til/fra området for myke trafikanter og etablering av gode siktforhold i kryss og atkomster, er sikret i forslag til reguleringsbestemmelser. Det henvises til at eventuelle avbøtende tiltak mot "Fare for sabotasje/terrorhandlinger" på grunn av nærhet til militære anlegg, må gjøres på overordnet nivå av Forsvaret selv og øvrige sikkerhetstjenester.

Planforslaget er et privat anliggende som ikke får direkte innvirkning på kommunens økonomiplan. Eventuell utbyggingsavtale behandles som egen sak.

For nærmere redegjørelse vises det til plandokumentene, planID 2014007.

## **Medvirkning**

Planforslaget skal sendes på høring til berørte myndigheter, parter og interesseorganisasjoner og legges ut til offentlig ettersyn.

### **Rådmannens vurdering:**

#### Samfunn, næring og utvikling

Rådmannen er i hovedsak positiv til arealutnyttelsen og ser på dette som et viktig grep om sikre strategiske og større næringsarealer. Rådmannen mener planforslaget er i tråd med kommunens samfunnsdel og strategisk næringsplan for Ofoten. Planforslaget er også i tråd med Bjerkvikstrategien. Rådmannen viser her til at Narvik skal videreutvikle seg som logistikk knutepunkt. Videre viser rådmannen til strategisk næringsplan hvor hovedmålet er å skape ny industri og næring som øker antallet sysselsatte og innbyggere i regionen. Et av de viktigste tilretteleggingstiltakene Narvik kan gjøre for dette er å legge nye næringsarealer til rette. Det er arealknapphet på Narvikhalvøya og spesielt arealkrevende næringer som er koblet mot Narvik som gods og logistikknutepunkt ettersom større arealer nært knyttet til E10 / E6 og Ofotbanen.

Rådmannen er derfor av den oppfatning at foreslått næringsutvikling på Medby vil gi mange positive ringvirkninger både lokalt og regionalt. Med planområdets sentrale beliggenhet i forhold til E10/ E6 og områdets størrelse, vil Medby sammen med næringsområde på Herjangshøgda og planlagt næringsområde på Dybfest/Enrum, bli et viktig regionalt næringsområde i lang tid fremover. Videre kan det være med å sikre fremtidig nye arbeidsplasser, samt gi synergieffekter i forhold til utvikling av eksisterende lokale virksomheter og nyetableringer andre steder i regionen. Dette vil også kunne være med å styrke Bjerkvik sin attraktivitet med økt boligetterpørsel, bosetting og utvikling av eksisterende service- og handelstilbud. Rådmannen mener at rekkefølgekravene vil sikre at en god arealeffektivisering og langsiktig utbygging.

#### Konsekvensutredning (KU)

I planarbeidet er det utført KU i henhold til fastsatt planprogram. Rådmannen viser til KU sammen med planbeskrivelsen og mener det er tilstrekkelig vurdering av den foreslåtte reguleringsplanens konsekvenser for landskapet. Tiltaket vurderes å ha en liten negativ påvirkning for landskapskarakteren for alle utbyggingsalternativene, mens det for nærvirkning varierer mellom 0-alternativet og alternativene H1- store volumer og H2-mindre volumer. Avbøtende tiltak er i hovedsak sikret gjennom forslag til reguleringsbestemmelser og plankart. Dette gjelder:

- bestemmelser som sikrer at bebyggelsen oppføres i materialer som ikke reflekterer lys, og har en dempet fargebruk.
- bestemmelse om at skiltbruk i området skal godkjennes av kommunen før oppsetting.
- bestemmelser om revegetering av fyllinger og skjæringer og bruk av stedegen vegetasjon.
- regulert vegetasjonsbelter mot dagens E6, tilgrensende boligbebyggelse, samt Medbyelva.

Tilrettelegging for effektiv drift og utviklingen innenfor landbruksnæringen er et prioritert område for Narvik kommune. Rådmannen er av den oppfatning at KU for landbruk ikke er vektet tilfredsstillende i forhold til næringsbebyggelse. Det vises til at området som ønskes omdisponert har potensiale for etablering av ca. 5528 m<sup>2</sup> næringsbygg som vil gi flere arbeidsplasser og bedre utnyttelse av infrastrukturen som skal etableres i området. KU trekker også frem at man unngår blanding av næringstrafikk og saktegående landbrukstrafikk. Det er heller ikke foreslått avbøtende tiltak for landbruk som for eksempel bestemmelse om at jordbruksarealer skal søkes bebygd til slutt, slik at jorden kan drives så lenge som mulig. Slik planforslaget foreligger vil da landbruksarealene kunne bygges ut før øvrig næringsareal innenfor planområdet. I forhold til totalt antall kvadratmeter næringsbebyggelse som planen legger til rette for, vurderer rådmannen dette arealet som viktigere for landbruksnæringen i kommunen enn for ny næringsetablering og bebyggelse. Rådmannen vil likevel foreslå at planforslaget legges til offentlig ettersyn og høring slik det foreligger, slik at innspill og merknader til ønsket arealbruk kan vurderes nærmere før planen vedtas.

#### Bebyggelse og grunnforhold

Planområdet og utnyttelse av området anses som svært fleksibelt, men har også forutsigbarhet i forhold til ytre rammer. Det er foreslått planbestemmelser om estetikk for bebyggelse, utomhusarealer og trafikkanlegg. Det gjort sol/skyggevurderinger som viser planlagt tiltak og påvirkning på

omgivelsene, dette fremgår av planbeskrivelsen kap. 9. Rådmannen mener utforming, materialvalg og maksimal byggehøyde for hele området, kan vurderes nærmere ved merknadsbehandlingen. Dette slik at forutsigbarheten ivaretas bedre med og med tanke på estetikk og påvirkning på omgivelsene.

Det er gjennomført geotekniske vurderinger av områdestabilitet som vurderes å være tilfredsstillende. Det må videre påregnes behov for masseutskiftning, det vises her til planbeskrivelsen kap. 5.12 og eget notat.

Det foreligger miljøgeologisk vurdering i eget notat, som konkluderer med anbefalinger videre. Rådmannen er tilfreds med at krav til videre utredninger er sikret gjennom planbestemmelser.

#### Trafikale forhold

Det er utført en rapport for trafikale forhold ut fra planlagt utnyttelse av området, det vises til planbeskrivelsen kap. 4.16 og rapporten i eget vedlegg. Rapporten tar utgangspunkt i etablering av næringsbebyggelse med totalt bruksareal, BRA på 95 302 m<sup>2</sup>. Atkomst skal knyttes til ny E6/E10 i henhold til gjeldende plan. Rådmannen ser det som positivt at tiltakshaver i samarbeid med Statens vegvesen har utarbeidet forslag til midlertidig kryssløsning frem til ny E6 er ferdigstilt slik at næringsarealet kan bygges ut før veiprosjektet er ferdig. Dette er også sikret gjennom planbestemmelser om rekkefølge i tid og trinnvis utbygging av området.

Planforslaget legger opp til parkering på egen tomt, med maks antall plasser. Det er også krav til sykkelparkering. Det er kollektivtilbud langs E6/E10, men det er ikke utbygd gang- og sykkelveg langs dagens vei. Rådmannen ser det som viktig å sikre trygge og effektive gang/sykkelløsninger fra planområdet til nærmeste busstopp og til Bjerkvik sentrum, også frem til ny løsning er bygd ut i henhold til reguleringsplanen for ny E6/E10. Utbygging av midlertidig gang- og sykkelveg og kollektivholdeplasser er sikret i planbestemmelsene og er knyttet til ÅDT fra næringsparken. Universell utforming av samferdselsanlegg er sikret i reguleringsbestemmelsene.

#### Støy, klima og energi

Rådmannen viser til vurderingene av støy i planbeskrivelsen kap. 6.9 og er tilfreds med at dokumentasjon på støy og krav til nødvendig støyskjerming er sikret gjennom planbestemmelser.

Rådmannen er tilfreds med at planforslaget er justert i forhold til klimatiske forhold og at krav til dokumentasjon/klimavurdering er tatt inn i planbestemmelsene. Rådmannen mener alternative energikilder bør vurderes nærmere før planen vedtas.

#### Nærmiljø og friluftsliv, barn og unge

Rådmannen viser til planbeskrivelsen kap. 5.5 og 5.13, der tiltaket ikke vurderes å påvirke nærmiljø og friluftsliv. Av barnetrakk og øvrig registrering fra arbeid med KDP Bjerkvik er heller ikke vurdert at tiltaket vil påvirke barns interesser.

#### Kulturminner, Naturmangfoldloven

Det er ingen registrerte automatisk freda kulturminner eller kulturmiljø innenfor planområdet, det er videre vurdert at utbyggingsalternativene ikke vil få virkninger for kulturminner eller kulturmiljø.

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 prioriterte arter, truede eller nær truede arter, utvalgte naturtyper, truede eller nær truede naturtyper innenfor planområdet i Naturbase og Artsdatabanken. Tiltaket anses ikke å påvirke naturmangfold i nevneverdig grad, jf. Naturmangfoldloven § 8. Rådmannen vurderer at planforslaget er i tråd med prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 til 12. Det vurderes også at naturmangfoldlovens kapittel II om bærekraftig bruk er ivaretatt.

#### Innspill og medvirkning

Slik rådmannen vurderer planforslaget, er innspill til oppstart tilfredsstillende kommentert og ivaretatt i planprosessen. Krav til medvirkning vurderes som ivaretatt.

## Konklusjon

Rådmannen har etter en samlet vurdering kommet frem til at planforslaget slik det foreligger er tilstrekkelig grunnlagt og dokumentert, og er utført i samsvar med gjeldende lov- og forskriftsverk og kommunens overordnede planer. Planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring med utvidet høringsfrist til 8 uker på grunn av sommerferie.

Dersom hovedutvalget ikke ønsker å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn må dette begrunnes.

## **Forslag til vedtak**

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 legges forslag til områdereguleringsplan for Medby næringspark med konsekvensutredning, planID 2014007, siste revisjonsdato 28.04.2020, ut til offentlig ettersyn i åtte - 8-uker fra utlysingsdato.

## **Alternativt forslag til vedtak**

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 avvises forslag til områdereguleringsplan for Medby næringspark med konsekvensutredning, planID 2014007, siste revisjonsdato 28.04.2020.

Begrunnelse: .....

## **Dokumentliste:**

### **Vedlegg:**

712410 Områdeplan Medby næringspark\_Forslag til plankart\_200219 2014007  
712410\_Områderegulering Medby Næringspark\_Planbestemmelser\_270420  
712410\_Områderegulering\_Medby\_Næringspark\_Planbeskrivelse\_280420  
712410-01\_Områderegulering Medby næringspark\_temarapport\_landskap\_280420  
712410 Områderegulering Medby næringspark\_temarapport- landbruk\_180220  
712410 Områdeplan Medby Næringspark\_Illustrasjonsplan\_202020  
712410 Områdeplan Medby næringspark\_Trafikale forhold\_180220  
712410\_Områdplan Medby næringspark\_Forslag til ROS-analyse\_280419  
C010 - Plan- og profil\_trinn1\_160919  
C011 - Plan- og profil\_trinn2  
C012 - Plan- og profil\_trinn3  
C003 - Plan og profil  
F001 - Overbygning  
F002 - Normalprofil  
10206713-RIG-NOT-001\_områdestabilitet  
712617-RIG-RAP-001\_rev01  
712410-RIGm-NOT-001  
712410 Områdeplan Medby næringspark\_PLAN-NOT-003 Forhåndsuttalelser 151014  
712410 Områdeplan Medby næringspark\_Forhåndsmerknader, samlet