

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

## Saksframlegg

Arkivsak: 20/10346  
Dokumentnr: 13  
Arkivkode: FA-L13, GBNR-7/76, GID-7/76, PLANNAVN-Herjangshøgda næringsområde  
endring, PLANTYPE-35  
Saksbeh: Preben Sommer

| Saksnummer | Utvalg/komite                     | Møtedato   |
|------------|-----------------------------------|------------|
| 034/21     | Hovedutvalg for plan og utvikling | 26.10.2021 |

## Planendring Herjangshøgda PlanID 2015001

---

Jeg viser til merknadene og vil foreslå følgende

### **Forslag til vedtak::**

Følgende merknader er behandlet:

#### Nordland Fylkeskommune

1. Tas til orientering

#### NVE

1. Tas til etterretning.
2. Tas til etterretning.

#### Narvik Vann KF

1. Tas delvis til følge.
2. Tas til etterretning.
3. Tas til etterretning.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 vedtar Narvik kommunestyre planendring for detaljregulering Herjangshøgda næringsområde, planID 2015001 med plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse med vedlegg og endringer etter merknadsbehandling.

## Møtebehandling fra Hovedutvalg for plan og utvikling 26.10.2021

### PLAN - behandling:

**Votering:** Rådmannens forslag - enstemmig vedtatt

### PLAN- 034/21 Vedtak:

Følgende merknader er behandlet:

#### Nordland Fylkeskommune

1. Tas til orientering

#### NVE

1. Tas til etterretning.
2. Tas til etterretning.

#### Narvik Vann KF

1. Tas delvis til følge.
2. Tas til etterretning.
3. Tas til etterretning.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 vedtar Hovedutvalg for plan og utvikling planendring for detaljregulering Herjangshøgda næringsområde, planID 2015001 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 planendring for detaljregulering Herjangshøgda næringsområde er mottatt fra Multiconsult AS på vegne av Login eiendom AS. Planforslaget fremmes som plan endring av detaljregulering etter

## plan- og bygningsloven (pbl) § 12-14

Hensikten med planarbeidet er at regulert adkomstveg ikke sikrer en hensiktsmessig tilgang til alle byggetomtene innenfor næringsområdet.

I etterkant av vedtatt plan har det vært søkt om dispensasjon i to omganger, først i november 2019 (kotehøyder) og senest i august 2020 (ny adkomstveg).

Foreliggende reguleringsendringen vil omfatte elementer fra begge dispensasjonene slik at plankart og planbestemmelser stemmer overens med gitte dispensasjoner.

### Faktadel

- Endringen berører følgende eiendommer Gnr./bnr.: 96/1, 7/3, 7/6, 7/13, og planen tilgrenser til 6/4, 7/10, 7/5, 7/11, 7/78, 7/77, 7/76 95/1
  - Størrelse på planområde er endret fra ca 186 daa til 192 daa, som følge av endring i vegtrase.
  - Dagens planstatus Kommunedelplan for Bjerkvik: Ny vegløsning berører arealer som i Kommunedelplan for Bjerkvik vedtatt 20.06.2013 er avsatt til hhv. næring og LNFR-formål, og ligger delvis innenfor område avsatt til båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven.
- 
- Gjeldende reguleringsplan ble vedtatt 13.06.2019.

Reguleringsplanen ble utarbeidet som en detaljreguleringsplan med konsekvensutredning, med Sweco som plankonsulent. Følgende tema ble utredet: trafikk, landskapsbilde, nærmiljø og friluftsliv, naturfare; flom og aktsomhetsområde, konsekvenser i anleggsperioden, risiko og sårbarhet.

For nærmere redegjørelse vises det til vedlagte plandokumenter med planID 2015001 siste revisjonsdato for planbeskrivelse, planbestemmelser og plankart datert 01.10.2021, 11.10.2021 og 07.12.2020

### Planprosess og medvirkning

Oppstartsmøte med kommunen ble avholdt 26.10.2020. Det ble meldt om oppstart av planarbeidet med forslag til planendring 27.04.21. Planoppstart ble annonsert i avisen Fremover, på kommunens hjemmeside og via brev til myndigheter og naboer. Høringsfrist var 21.05.21. Invitasjon til medvirkning i planarbeidet jf. plan- og bygningslovens §12-10 jf. § 12-11 er overholdt. Det kom totalt tre merknader i forbindelse med høringen. Siste reviderte dokumenter ble mottatt 01.10.2021 og justert sist av kommunen 11.10.2021.

### **Delegering**

Gjeldende delegeringsreglement ble vedtatt av kommunestyret 27.02.2020. Her er hovedutvalg for plan og utvikling delegert myndighet til å fatte vedtak i mindre endringer og oppheving av reguleringsplaner, jf. pbl § 12-14. Av § 12-14, 2.ledd fremgår det at kompetansen til å vedta «mindre endringer i reguleringsplan» kan delegeres til et underutvalg i medhold av § 12-14 og i samsvar med kommunelovens regler, slik det er gjort i delegeringsreglementet. PBL § 12-14 "Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

### **Økonomi**

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

### **Merknadsbehandling etter offentlig ettersyn**

Det kom inn tre merknader i forbindelse med høringen. Det ble satt frist til 21.05.21. Samlede høringsuttalelser følger som vedlegg.

Rådmannens merknadsbehandling er følgende:

#### Nordland Fylkeskommune

1. Så langt vi kan se vil dette tiltaket ikke være i strid med regionale interesser slik det blant annet kommer frem i arealpolitiske retningslinjer i Fylkesplan for Nordland. Fylkeskommunen har ingen vesentlige merknader til planforslagets arealdisponering.

#### Rådmannens kommentar:

1. Tas til orientering

#### NVE

1. Dersom det gjøres nye overordnede vurderinger av overvannshåndteringen for planområdet har ikke NVE merknader til den foreslåtte endringen av § 2.1.b). Dersom det ikke gjøres nye overordnede vurderinger av overvannshåndteringen vil vi sterkt fraråde foreslåtte endring av planbestemmelse § 2.1.b).
2. NVE mener det er riktig å fjerne hensynssone H370 og har derfor ingen merknader til dette. Dersom det ikke er aktuelt med høyspentlinje innenfor planområdet bør planbestemmelsen tilhørende denne fjernes.

#### Rådmannens kommentar:

1. Tas til etterretning. Overordnet vurdering ligger som vedlegg fra første byggesak og det er gjort endringer i bestemmelsene for å hensynta den totale utbyggingen på herjangshøgda næringsområde. Andre tiltak skal følge den overordnede vurderingen og hensynta eksisterende bebyggelse med tanke på håndtering av overvann.

1. Tas til etterretning.

#### Narvik Vann KF

1. Siste setning i pkt. 3 bør endres til «Overvann skal håndteres etter prinsippet om lokal overvannshåndtering, og Narvik Vann skal ha planen til uttalelse i de tilfeller overvann berører, eller kan berøre Narvik Vanns ledningssystemer».
2. Narvik Vann har ingen motforestilling til at plan for vann og spillvann kan deles opp til å gjelde respektivt felt/tomt. Derimot anser vi det som svært uheldig at plan for overvann deles opp til kun å gjelde for det respektivt felt/tomt. Håndtering av overvann blir tillagt den enkelte tomt og med det vil en samlet oversikt og håndtering av overvann ikke fremkomme. For resterende felt/tomter er det stor sannsynlighet for at flatene blir tettet igjen og at avrenningen vil bli stor. Ref. notat av 09.04.2021 Overvannshåndtering hvor avrenningen fra gjenstående felt/tomter er estimert. Noe som for øvrig også fremkommer av revidert notat av 06.05.2021.

Feltinterne anlegg (vann og spillvann) trenger nødvendigvis ikke bygges ut i henhold til kommunens VA-norm, ref. reguleringsbestemmelser pkt. 1 a, da nevnte anlegg ikke skal overtas av Narvik kommune v/Narvik Vann. Gjeldende utbyggingsavtale ivaretar hvilke anlegg som skal bygges ut i henhold til kommunens VA-norm.

3. Av punktet fremkommer at overvann skal håndteres lokalt blant annet ved infiltrasjon. VAO-planen viser at overvann også skal ledes til terreng. Det fremkommer ikke hvilke mengde som skal fordøyes og hvilke som skal slippes ut i terrenget. Mengden overvann er stor og det bør vurderes fordrøyningsanlegg tillegg til infiltrasjon. Det bør vurderes avsatt areal til et eventuelt fordrøyningsanlegg. Overvann som ledes ut på, eller via naboeiendommer må gjøres i samsvar med grannelova. Dersom overvann fra eiendom påfører skader på annen eiendom, kan en bli ansvarlig for skadene jf. grannelova 52.

#### Rådmannens kommentar:

1. Tas til delvis til følge.
2. Tas til etterretning.
3. Tas til etterretning.

#### **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 utarbeidelsen av planer, samt om innholdet i planforslagene. Kommunens ansvar etter reglene om behandling i plan- og bygningsloven § 12-8 til 12-10 er gjeldende.

Saken fremmes som en mindre endring av reguleringsplan, og planadministrasjonen har i forbindelse med dette satt forutsetninger for planinitiativet. Rådmannen vurderer at forutsetningene er holdt, og at endringen kan behandles med forenklet planprosess jf. pbl § 12-14. Saken kan behandles av Hovedutvalg for plan og utvikling i samsvar med kommunens delegeringsreglement.

Rådmannen har følgende vurderinger til de foreslåtte endringene for detaljregulering herjangshøgda næringsområde, planID 2015001 :

1. Endring av § 1. Fellesbestemmelser:

Tiltakshaver ønsker å etablere ny trase for adkomstveg og har foreslått følgende endring:

**1.1. Byggegrenser:** Trasé for ny adkomstveg er kun planlagt frem til felt BN3, videre trasé avhenger av fremtidig arrondering av næringsområdet. For å sikre fremkommeligheten til resterende del av planområdet, er det tatt inn en bestemmelse som åpner for at traseen kan justeres for å oppnå en hensiktsmessig utforming. Endringen det er snakk om vil i utgangspunktet handle om videreføring av adkomstvegen inn i planområdet, det anses ikke å medføre vesentlige virkninger for omgivelsene etter som at tiltakshaver allerede har fått dispensasjon for formålet, planendringen er i hovedsak laget for å implementere dispensasjonen som allerede er godkjent.

Tiltakshaver har endret §1.3

Etter ønske fra Narvik Vann har tiltakshaver endret hvilke myndighet som skal godkjenne planer for overvann. Rådmann mener at dette ikke påvirker planen.

Tiltakshaver har også foreslått endring av §1.6, endringen er en presisering kun

for å unngå misforståelser, endringen anses ikke å gi virkninger for omgivelsene. Rådmann mener det anses som en forbedring at det nå fremkommer at situasjonsplan nå skal vise anlegg for overvannshåndtering.

1. Tiltakshaver ønsker endring av § 2. Rekkefølgebestemmelser følgende:

**2.1a)** Plan for vann og avløp for respektivt felt, skal følge overordnet vurdering for overvann og sees i sammenheng med eksisterende bebyggelse . Løsninger skal prosjekteres i tråd med kommunal VA-norm.

**2.1b)** Plan for håndtering av overvann for respektivt felt, skal følge overordnet vurdering for overvann og sees i sammenheng med eksisterende bebyggelse . Løsninger skal prosjekteres i tråd med kommunal VA-norm.

Rådmann er av den oppfatning at endringen vil klare å hensynta en form for overordnet vurdering av overvann mens feltet utbygges stykkevis. Rådmann føler likevel det er viktig å informere at NVE har vært kritiske til at kommunen skal godkjenne endring av bestemmelse for overvann, uten at det foreligger en overordnet vurdering til planendringen. Vedlagt ligger overvannsvurdering for hele feltet og det respektive feltet for rema 1000 tomten. Denne skal være førende i fremtidig utbygging og nye etableringer må hensynta allerede eksisterende bebyggelse og overvann må sees i sammenheng med allerede etablerte tiltak. Rådmann mener derfor at tiltakshavere som ønsker å gjøre en etablering må ta hensyn til det totale overvannsbildet som eksisterer på gitt tidspunkt. Dette kan medføre at de siste etableringen får dårligere vilkår etter som at de må hensynta større bygningsmasse en de som etablerer seg først. Tiltakshaver mener dette ikke er et problem. Rådmann vil vise til at det er prosjekterendes ansvar at utbyggingen ikke medfører skade eller ulempe på omkringliggende eiendommer jf. Grannelova.

1. Tiltakshaver ønsker endring av § 3. Bebyggelse og anlegg:

**3.1.6.** Planert terreng skal ikke overstige kote +87,0 innenfor BN1 og 2. Planert terreng skal ikke overstige kote 86,5 innenfor BN 3 og 4.

Rådmann viser til at ønske om endret kotehøyde er i tråd med dispensasjon for BN3-4 som allerede er gitt, og at endring i BN 1-2 er tatt ned fra kote + 94 til kote +87 og er en halv meter mer en gitt dispensasjon og varslet endring. Rådmann mener at dette gir en bedre løsning for hele området.

1. Tiltakshaver ønsker endring av § 4. Samferdselsanlegg:

**4.2.2** SV3 er privat atkomstveg til BN1-4. Lengden på veg SV3 kan justeres og tilpasses iht utbygging og tomteinndeling innenfor næringsformålet. Veg og kryssområdet skal dimensjoneres for modulvogntog.

**4.4.2.** SF 2 er privat fortau langs atkomstveg til næringsområdet. Lengden følger veg SV3 og kan justeres og tilpasses iht utbygging og tomteinndeling.

Rådmann mener at ønske om endret bestemmelser for samferdselsanlegg er i tråd med dispensasjon som allerede er gitt og skaper en fleksibilitet når det kommer til videreføring av samferdselsanlegg ,

og ser derfor ikke at ønsket endring vil påvirke området i noen grad.

#### Endring etter høring og offentlig ettersyn

De viktigste endringer etter 1. gangsbehandling er:

Endringer i reguleringsbestemmelser:

- § 1. Fellesbestemmelser:
- 1.1. Byggegrenser og 1.6. Situasjonsplan
- § 2. Rekkefølgebestemmelser:
- 2.1.a) Vann og avløp og 2.1.b) Overvannshåndtering
- § 3. Bebyggelse og anlegg:
- 3.1.6. Planert terreng
- § 4. Samferdselsanlegg:
- 4.2.2. Veg SV-1-3 og 4.4.2. Fortau SF2

Endringer i plankart:

- Plangrensen er justert
- Ny internvei og fortau
- Areal endret i BN-4
- Areal endret i BN-1

Endringer i planbeskrivelse:

- sammendrag oppdatert
- pkt. 1.3 vurdering av prosess endret
- pkt. 4.1 endret
- pkt. 4.6 endret
- pkt. 4.8 endret
- pkt. 5.2 endret

#### **Konklusjon**

Slik rådmannen vurderer saken, er plandokumentene tilfredsstillende utarbeidet, og problemstillinger og konsekvenser som følge av planendringene er godt nok utredet for å kunne gjøre et vedtak om å godkjenne eller avvise planendringen. Forslaget vurderes å være innenfor rammene av mindre endring av reguleringsplanen slik at høring og offentlig ettersyn ikke gjennomføres, jf. plan- og bygningslovens § 12-14, 2.ledd. Ut fra en samlet vurdering vil rådmannen anbefale at hovedutvalget for plan og utvikling vedtar forslag til planendring. Dersom hovedutvalget for plan og utvikling ikke vil vedta forslag til planendring slik det foreligger, må dette begrunnes og saken sendes tilbake til rådmannen for endringer, med bestilling på hva som skal endres eller utredes videre.

#### **Forslag til vedtak:**

Følgende merknader er behandlet:

#### Nordland Fylkeskommune

1. Tas til orientering

#### NVE

1. Tas til etterretning.

2. Tas til etterretning.

Narvik Vann KF

1. Tas delvis til følge.
2. Tas til etterretning.
3. Tas til etterretning.

Med hjemmel i Narvik kommunes delegeringsreglement og plan- og bygningslovens §§ 12-12 og 12-14 vedtas planendring herjangshøgda i henhold til plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse, sist revidert 07.12.2020, 11.10.2021 og 01.10.2021.

**Alternativt forslag til vedtak:**

Med hjemmel i Narvik kommunes delegeringsreglement og plan- og bygningslovens §§ 12-12 og 12-14 avslås planendring herjangshøgda i henhold til plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse, sist revidert 07.12.2020, 11.10.2021 og 01.10.2021.

Begrunnelse: .....

**Dokumentliste:**

**Vedlegg:**

Plankart\_Planendring\_Herjangshøgda  
Herjangshøgda planbestemmelser\_rev\_11.10.2021  
Planendring herjangshøgda beskrivelse  
Vedlegg 1\_ overvannshåndtering