

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

Arkivsak: 21/4168  
Dokumentnr: 19  
Arkivkode: PLANID-2021007, PLANNAVN-Detaljregulering for HGB Betong AS Nedre Øra, PLANTYPE-35, FA-L12, GBNR-41/80, GBNR-41/195, GBNR-41/464  
Saksbeh: Shayesteh Shahand

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
007/23	Hovedutvalg for plan og utvikling	07.02.2023
	Narvik kommunestyre	

**Plansak for offentlig ettersyn - Detaljregulering for HGB Betong AS Nedre Øra**

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 HGB Betong AS Nedre Øra, planID 2021007, siste revisjonsdato 24.01.2023, ut til offentlig ettersyn i seks - 6 - uker fra utlysingsdato.

**Møtebehandling fra Hovedutvalg for plan og utvikling 07.02.2023****PLAN - behandling:**

**Votering:** Rådmannens forslag - enstemmig vedtatt

**PLAN- 007/23 Vedtak:**

I henhold til plan- og bygningslovens §§ 12-10 jf. § 12-11, legges forslag til Detaljregulering for HGB Betong AS Nedre Øra, planID 2021007, siste revisjonsdato 24.01.2023, 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 HGB Betong AS Nedre Øra, planID 2021007, siste revisjonsdato 24.01.2023. Planforslaget fremmes etter plan- og bygningslovens § 12-10 jf. 12-11, med Norconsult AS som planfaglig konsulent på vegne av HGB Betong AS som forslagsstiller.

Hensikten med planarbeidet er å regulere HGB Betongs næringsområde på Nedre Øra med tilhørende adkomstveg. Planen legger til rette for etablering en mer forutsigbar plansituasjon som er i samsvar med den faktiske bruken av området.

Saken gjelder om planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11.

### **Faktadel**

Planforslag omfatter eiendommene GBnr. 41/173, 41/195, 41/463, 41/464, 41/465, 41/270, 41/274, 41/309, 41/377, 42/1, 42/4 og 42/80. Planområdet er ca. 16 daa.

Forslagsstiller ønsker å legge til rette for håndtering av slam, samt til å øke gjenbruk av prosessvann i produksjonen. Hoveddelen av tiltaket omfatter etablering av overbygd sedimenteringsbasseng for oppsamling av prosessvann fra rengjøring og oppsamling av slam. Planen legger også til rette for ivaretagelse av det statlig sikra friluftsområdet med tursti fra Fagernes til Øra som passerer gjennom området.

### Planstatus

I kommuneplanens arealdel (KPA) er planområdet avsatt til næringsformål (nåværende og fremtidig) og naturområde med hensynssone friluftsliv. Området omfattes følgende gjeldende reguleringsplaner:

- PlanID N-4.12, Fagernes-Kvitsandøra (1959): Formålene i planen er friområde, kommunal veg og boliger).
- PlanID N-4.36, Del av Fv.751 Beisfjordveien (1995): Regulerte samferdselsformål i Lauvveien videreføres.)
- PlanID N-4.43, Parkeringsplass på Kvitsandøra, Den Læstadianske forsamling avd. Narvik (2003): Området som berøres er i planen regulert til forsamlingslokale.

### Planprosess

Oppstartsmøte ble avholdt 23.09.2021. Det ble meldt om oppstart av planarbeidet i Fremover 17.11.2021, og direkte berørte grunneiere, naboer og overordnede myndigheter ble tilskrevet i brev, datert 16.11.2021 med svarfrist 17.12.2021.

Rådmannen er av den oppfatning at invitasjon til medvirkning i planarbeidet er overholdt. Det kom totalt 11 innspill til varsel om oppstart. Innspillene er oppsummert og kommentert i

planbeskrivelsen. Planforslaget ble så utarbeidet og oversendt kommunen 02.11.2022 for mottakskontroll og førstegangsbehandling. Siste reviderte plandokumenter ble mottatt 24.01.2023, jf. etterspurte suppleringer.

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

Planområdet er vestvendt, ligger delvis på utfylling i sjøen og er relativt flatt. I og rundt planområdet er det stort sett harde flater som asfalt og betong. Det er noen få, små områder med gress og busker; sør i ytterkant av planområdet ligger en skogkledd knaus som skjerner mot naboer. Rådmannen er av den formening at planforslaget ikke vil påvirke landskapet betydelig i forhold til dagens situasjon.

#### Byggehøyde og utnyttelsesgrad

Innenfor området legges det til rette for ny bebyggelsen bestående av et nytt slambehandlingsbasseng, vaskehall og areal for utstøping av blokker fra restbetong. Bebyggelsen er planlagt med tilnærmet flatt tak. Grunnflate er ca. 360-380 m<sup>2</sup>. Slambasseng, sedimenteringstank og rentvannstank er lokalisert i gruber/ tanker under bakken. Det nye bygget foreslås plassert ca. 3 meter fra eksisterende bygg som brukes til sandlager. Foreløpig dimensjon for bygget er bredde 15 m, og lengde 28 m. Det er en eksisterende sementsilo innenfor planområdet som må bygges om ved etablering av ny skole på naboeiendommen. Ny bebyggelse og opparbeidelse/utfylling av arealer innenfor planområdet skal etableres iht. krav om universell utforming i TEK17.

Siden planområdet er relativt flatt ut mot sjøen og med markerte avgrensninger mot høyere terreng i nord og vest legges det opp til tre områder med ulik byggehøyde. Planen legger opp til at eksisterende bygg for næringsaktiviteten på området videreføres. På arealene NÆ 1 og NÆ 2. er maksimal byggehøyde kote 12. Terrenget på nabotomta øst for eksisterende bebyggelse ligger på kote 13, det er derfor vurdert at ny bebyggelse i liten grad vil påvirke omkringliggende områder.

Utnyttelsesgraden er satt til %BYA=80%, i beregningen skal nødvendig parkeringsareal være inkludert. Dette er vanlig utnyttelsesgrad i næringsområder, og sørger for fleksibilitet i planen.

Rådmannen finner det positivt at ny bebyggelse legger til rette for bedre håndtering av slam og prosessvann i produksjonen. Rådmannen er i den oppfatning at foreslått byggehøyden ikke vil ha negative virkninger på omkringliggende bebyggelse og omgivelsene.

#### Barn og unge

Tiltaket utløser ikke behov for nye lekearealer, barnehage- og skoleplasser i nærområdet. Det er planlegges for mulig etablering av Montessoriskole rett øst for næringsområdet. Planprosess for dette området pågår. Det er sikret gjennom planbestemmelsene at foreslåtte tiltak ikke skal medføre økt utslipp av støy eller støv. Det sikres en buffersone mellom næringsområdet og naboeiendommen hvor det potensielt skal etableres skole ved bruk at byggegrense. Det er sikret en støyskjerm i planbestemmelsene, dette slik at det potensielt

kan etableres en støyskjerm innenfor NÆ 1 ved etablering av skole på naboeiendommen.

Det er en fotballbane ved Lauvveien sør for planområdet. Skogholtet sør i planområdet kan være egnet til lek og opphold. Det er ikke registrerte barnetråkk i eller gjennom planområdet. Samtidig antas det at stien langs det statlig sikrede friarealet også brukes av barn. Det er sikret gjennom bestemmelse at det skal etableres gjerde, mur eller annen form for avgrensning mellom næringsarealene og turstien.

Rådmannen ser det som uheldig at planen grenser mot en potensiell skolegård på nabolomt. Samtidig er rådmannen av den formening at planforslaget ikke inneholder noen nye elementer ut over drift av eksisterende virksomhet. Rådmannen er derfor av den formening at planforslaget i tilstrekkelig grad ivaretar interessene til barn og unge og at en eventuell etablering av skole på naboeiendommen ikke medfører at tiltakshaver er nødt til å gjennomføre ytterligere tiltak. Slike tiltak må gjennomføres av eventuell tiltakshaver som ønsker å etablere skole i nærhet til industrivirksomhet.

### Støy

I tilknytning til pågående planarbeid for ny skole på nabolomta er det gjennomført støyutredning. Denne viser at støy fra lastebiler og hullaster på rampen til betongfabrikken gir overskridelser på anbefalte grenseverdier fra T-1442 ved skolens fasade vest og sør. Utredningen viser samtidig at etablering av støyskjerm på rampen kan dempe støynivået og sikre tilfredsstillende støynivå for skolen. Det er tatt inn bestemmelser i tråd med de generelle støykravene for industristøy i støyretningslinjen (T- 1442).

Rådmannen ser det som positivt at utslipp av støy dokumenteres av bedriften slik at forurensningsmyndigheten kan vurdere at kravene overholdes ut fra ny forskrift for betongproduksjon. Rådmannen mener således at temaene støy er tilstrekkelig dekket i planforslaget og har ingen ytterligere kommentarer på punktet.

### Støv/forurensning

Støving fra utendørs lager av sand, grus og slam mv. kan føre til utslipp av støv til omgivelsene. Det er allerede etablert siloer for lagring av sand, grus etc. til produksjon av betongen. Planen legger til rette for at slam fra sedimentbasseng skal kunne lagres innendørs før deponering.

Det vurderes som lite hensiktsmessig å sette grenser for nedfallsstøv, men at generelle vilkår om å begrense støving mest mulig og iverksette tiltak, som vanning eller skjerming mv., når det er nødvendig, vil være tilstrekkelig. Ut fra ny forskrift for betongproduksjon må utslipp av støv dokumenteres av bedriften for at forurensningsmyndigheten kan vurdere at kravene overholdes. Rådmannen er av den formening at foreslåtte tiltak vil bedre forholdene når det kommer til utslipp av støv og mener at temaet er tilstrekkelig dekket i planforslaget.

### Teknisk infrastruktur

Foreslåtte tiltak i reguleringsplan vil ikke medføre økt vannforbruk eller avfallsproduksjon. Det foreslår likevel å etablere en ny privat pumpestasjon for sanitært spillvann nedstrøms anlegget, som avskjærer eksisterende privat utslipp. Dette vil forbedre avløps situasjonen ved at dagens avløp som går direkte til sjø vil tilknyttes kommunalt avløp. Prosjektering av nybygg vil avgjøre om det er nødvendig med tiltak på den elektriske kapasiteten i området. Det er en etablert nettauksjon i nærhet til planområdet.

Rådmannen mener at teknisk infrastruktur er dekket tilstrekkelig i planforslaget og har ingen ytterligere kommentarer på punktet.

### Parkering

Etter krav i kommuneplanens arealdel skal det etableres minst 1 parkeringsplass og 2 sykkelparkering pr.100 kvm. Det er i planforslaget vurdert at området har tilstrekkelig størrelse til at parkering kan løses innenfor hver enkelt felt. Rådmannen mener at parkering er tilstrekkelig dekket i planforslaget.

### Trafikkforhold

Foreslåtte tiltak er vurdert til å ikke medføre økt trafikk i området ut over dagens situasjon. Området ansees heller ikke som særlig ulykkesbelastet og det er ikke registrert trafikkulykker i nasjonal vegdatabase innenfor planområdet. Alle avkjørslar skal etableres etter krav til utforming og sikt i Statens vegvesen Håndbok N100. I tillegg reguleres det fortau langs deler av vegen for å sikre trygg adkomst for myke trafikanter til og fra statlig sikret friluftsområdet ved sjøen. Bygging av snuhammer og fortau sikres gjennom rekkefølgekrav. Det er også gjort noen tilpasninger av vegbredden på vegene Nedre Øyra og Lauvveien.

Rådmannen er av den formening at trafikkforhold er godt beskrevet og vurdert i planforslaget. Samtidig mener rådmannen at det er behov for å vurdere om rekkefølgekravene er tilstrekkelig for å sikre trafikksikkerheten etter at planen har vært ute til offentlig ettersyn. Det vil også være nødt til å vurdere om avkjørselen midt i snuhammeren bør flyttes. Rådmannen påpeker at det er spesielt viktig å tilrettelegge for trafikksikre løsninger for å sikre trafikksikker adkomst til friluftslivsområder og spesielt ved eventuell etablering av skole på naboeiendommen.

### Friluftsliv

Planområdet berører tre registrerte friluftslivsområder herunder:

- Lekeplass ved Lauvveien, verdsatt som viktig friluftslivsområde
- Fagernes-Øra Kultursti, verdsatt som svært viktig friluftslivsområde
- Ørafjæra, verdsatt som svært viktig friluftslivsområde

Det er også et statlig sikra friluftslivsområde innenfor planområdet. Dette området ivaretas i planen ved at det reguleres til friluftsmål med tilhørende bestemmelser. Næringsområdet skal skilles fra friluftsområdet ved bruk av gjerde mellom formålene. Etablering av gjerdet er sikret gjennom rekkefølgekrav. Byggegrense mot sjø og bestemmelsene for næringsområdet, sikrer at næringsarealene nærmest friluftsområdet ikke skal være skjemmende eller til hinder for ferdsel langs området. Atkomst til friluftsområdet forbedres ved at det reguleres fortau langs kommunal veg fra Beisfjordveien.

Den skogkledde knausen i sørøst, mellom næringsområdet og Lauvveien reguleres som grønnstruktur med tilhørende bestemmelser. Dette ivaretar det kartlagte friluftsområdet og vil også skjerme fotballbanen og nabobebyggelsen fra næringsområdet.

Rådmannen ønsker å påpeke at det er viktig at detaljutføring og materialbruken i byggingen av gjerdet godkjennes av Narvik kommune. Rådmannen er ellers av den formening at temaet i tilstrekkelig grad er dekket i planforslaget.

### Naturmangfold / naturmangfoldloven

Området er et utbygd næringsområde uten spesielle naturverdier. Det er ikke registrerte artsforekomster, biologisk mangfold, naturtyper eller verneområder som tilsier at området har spesiell naturverdi. Det er ikke dyrka eller dyrkbar jord i områder, eller andre landbruksinteresser. Arealet som omfatter/ivaretar stien langs sjøen er gruslagt, uten særlig vegetasjon. Etter naturmangfoldloven § 7 skal prinsippene i §§ 8 – 12 legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Kravet i § 8 om at saken skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap anses dermed oppfylt. Naturmangfoldet berøres i liten grad, og det legges derfor til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter

prinsippene i naturmangfoldloven §§ 9-12.

Planområdet befinner seg innenfor Skjomen reinbeitedistrikt, men er ikke registrert som beiteområde. Siden området ligger i sentrumsnær tettbebyggelse vurderes det at reinbeiteinteresser ikke blir berørt av planen. Det er heller ikke kjent at annen samisk kultur, næringsutøvelse eller samfunnsliv berøres. Rådmannen mener at naturmangfold er tilstrekkelig dekket i planforslaget og har ikke ytterligere kommentarer til punktet.

#### Kulturminner og kulturmiljø / kulturminneloven

Området har ingen kjente kulturverdier. Det er ikke registrert viktige kulturlandskap eller kulturminner i planområder. Det er heller ikke registrert SEFRAK-bygg i området. Dersom det under arbeidene likevel dukker opp materiale av kulturhistorisk betydning, må arbeidet stanses og Nordland fylkeskommune og Sametinget varsles iht. kulturminneloven § 8, 2. ledd.

#### ROS-analyse

Det er vurdert at området er utsatt for ras, flom eller andre farer. Det er gjennomført en risiko og sårbarhetsvurdering i planbeskrivelsen. Rådmannen ønsker å påpeke at vann fra vask av betongbiler og produksjonsutstyr kan resultere i utslipp som inneholder tungmetaller, partikler og plastarmering. I tillegg har utslippsvannet svært høy pH. Derfor kan tilstrekkelig håndtering av betongslam og betongavfall føre til å begrense ulemper for miljøet. Rådmannen er derfor av den formening at planen gir mulighet for å behandle utslippsvannet riktig. Rådmannen vurderer det som positivt at det planlegges å etablere et overbygd anlegg for å hindre utslipp av vaskevann og forsvarlig håndtering av sedimenter. Rådmannen mener ROS-analysen er tilfredsstillende og har ikke ytterligere kommentarer til punktet.

#### Ras og skred

Hele planområdet ligger under marin grense og også ved sjøen og kan være utsatt for fremtidig havnivåstigning og stormflo. Store deler av området ligger utenfor aktsomhetsområde til kvikkleireskred. Resterende område ligger innenfor aktsomhetsområde, med lav faregradsklasse og konsekvensklasse. Stabilitetsberegningene viser at planområdet har en tilstrekkelig sikkerhet mot områdesskred. Sikkerhet mot skred er tilstrekkelig ivaretatt gjennom planen.

#### Grunnforhold

Området er gradvis utfyllt over flere tiår. Grunnen består av bart fjell og fyllmasser. Planen innebærer ikke utfylling, mudring eller andre tiltak i sjø. Det er gjennomført grunnundersøkelser i og rundt planområdet og resultater er tilgjengelige i rapport fra Sweco, RIG-R02-A01 20.05.2022 rapporten. Resultatet fra grunnundersøkelsene viser at områdestabiliteten er tilfredsstillende.

#### **Andre forhold**

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

#### **Forhold til FNs bærekraftsmål**

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

<p><b>3</b> GOD HELSE OG LIVSKVALITET</p> 	<p>Planen legges til rette for myke trafikanter ved innregulering av fortau langs kommunal veg og vegnormalene sikrer at trafiksikkerhet er ivaretatt.</p> <p>Planen hjemler i utgangspunktet ikke tiltak som vil føre til utslipp av støy, støv, kjemikalier eller andre kilder til forurensing av omgivelsene. Planbestemmelsene sikrer at gjeldende grenseverdier og retningslinjer skal overholdes.</p>
<p><b>6</b> RENT VANN OG GODE SANITÆRFORHOLD</p> 	<p>Planen legger til rette for at gjenbruk av prosessvann. Det nye slambassenget vil bidra til å hindre utslipp av vaskevann og forsvarlig håndtering av sedimenter.</p> <p>Planen legger også til rette for oppgradering av avløp, slik at dette føres til kommunalt nett.</p>
<p><b>11</b> BÆREKRAFTIGE BYER OG LOKALSAMFUNN</p> 	<p>Planprosessens er gjennomført iht. plan og bygningslovens krav om tilrettelegging for medvirkning. Planen er i tråd med, og følger opp overordnet kommuneplan og er forutsigbar i forhold til denne.</p> <p>Prinsippene om universell utforming er lagt til grunn for utforming av planen og den inneholder redegjørelse for hvordan dette er ivaretatt i planen. Atkomst og tilgang til både næringsarealer og traseen for kulturstien langs sjøen kan utformes på en slik måte at de er tilgjengelige for alle. Planen ivaretar statlig sikra friluftslivsområde og kartlagt friluftsområde ved å avsette dem til grønnstruktur.</p>
<p><b>12</b> ANSVARLIG FORBRUK OG PRODUKSJON</p> 	<p>Slambassenget sikrer at prosessvann gjenbrukes og at evt. forurensing fra vaskevannet sedimenterer på forsvarlig vis uten avrenning.</p> <p>Det legges til rette for at restbetong kan brukes til støp av blokker.</p>
<p><b>13</b> STOPPE KLIMAENDRINGENE</p> 	<p>Planen inneholder bestemmelser som sikrer at fremtidig bebyggelse og infrastruktur i området ikke vil være utsatt for fremtidig havnivåstigning og stormflo.</p> <p>Planen inneholder bare tiltak som har tilfredsstillende sikkerhetsklasse mht. risiko tilknyttet fjellskred og flom.</p>
<p><b>14</b> LIVET I HAVET</p> 	<p>Planen inneholder ikke større tiltak i sjø. Planen innebærer at utslipp til sjø forbedres bl.a. ved etablering av nytt slambasseng. Det vurderes at planforslaget ikke vil medføre skade på livet under vann.</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 og kommunens overordnede planer.

Ut ifra en samlet vurdering anbefaler rådmannen at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring. Høringsfrist settes til 6 uker.

## **Forslag til Vedtak**

I henhold til plan- og bygningslovens §§ 12-10 jf. § 12-11, legges forslag til Detaljregulering for HGB Betong AS Nedre Øra, planID 2021007, siste revisjonsdato 24.01.2023, ut til offentlig ettersyn i seks - 6 - uker fra utlysingsdato.

## **Dokumentliste:**

### **Vedlegg:**

- Planbeskrivelse - Detaljregulering for HGB Betong AS Nedre Øra
- Planbestemmelser - Detaljregulering for HGB Betong AS Nedre Øra
- Plankart - Detaljregulering for HGB Betong AS Nedre Øra
- Vedlegg 1- Situasjonsplan- Detaljregulering for HGB Betong AS Nedre Øra
- Vedlegg 2- Illustrasjoner- Detaljregulering for HGB Betong AS Nedre Øra
- Vedlegg 3- Utredning av områdestabilitet- Detaljregulering for HGB Betong AS Nedre Øra
- Vedlegg 4- HGB Betong - MTGU Nedre Øyra - Miljøteknisk grunnundersøkelse og tiltaksplan- Detaljregulering for HGB Betong AS Nedre Øra
- Vedlegg 5- Datarapport - Grunnundersøkelser- Detaljregulering for HGB Betong AS Nedre Øra
- Vedlegg 6- Narvik Montessoriskole - støyutredningreguleringsplan- Detaljregulering for HGB Betong AS Nedre Øra
- Vedlegg 7- VAO-notat- Detaljregulering for HGB Betong AS Nedre Øra
- Vedlegg 8- Innspill samlet- Detaljregulering for HGB Betong AS Nedre Øra