

---

RAPPORT

# Detaljregulering Vassvikbukta

## Planbeskrivelse med konsekvensutredning

---

**OPPDRA**

Detaljregulering Vassvikbukta

Plan-ID 2015010

**EMNE**

Planbeskrivelse

**DOKUMENTKODE**

713032-PLAN-RAP-001

---



Multiconsult



Med unntak av de rettigheter oppdragsgiver har i henhold til avtalen med Multiconsult AS, tilhører alle rettigheter til dette dokument Multiconsult. Innholdet – eller deler av det – må ikke benyttes til andre formål eller av andre enn forutsatt i avtalen. Multiconsult har intet ansvar hvis dokumentet benyttes i strid med forutsetningene. Dokumentet kan ikke kopieres uten tillatelse fra Multiconsult.

## RAPPORT

OPPDRAG	Detaljregulering Vassvikbukta	DOKUMENTKODE	713032-PLAN-RAP-001
EMNE	<b>Planbeskrivelse</b>	TILGJENGELIGHET	Åpen
OPPDRAGSGIVER	Vannkanten AS	OPPDRAGSLEDER	Trude Johnsen
KONTAKTPERSON	Thomas Nystad	UTARBEIDET AV	Trude Johnsen
KOORDINATER		KVALITETSSIKRING	Tom Langeid
GNR./BNR./SNR.	39/1897 m.fl.	ANSVARLIG ENHET	Region Nord

04	16.08.22	Revidert etter kommunens mottakskontroll	Trude Johnsen		Trude Johnsen
03	24.06.22	Revidert etter kommunens mottakskontroll	Trude Johnsen	Tom Langeid	Tom Langeid
02	14.11.21	Revidert etter offentlig ettersyn og nytt konsept i øst	Trude Johnsen	Tom Langeid	Tom Langeid
01	29.01.19	Revidert etter kommunens mottakskontroll	Trude Johnsen	Tom Langeid	Tom Langeid
00	28.08.18	Planbeskrivelse	Trude Johnsen	Tom Langeid	Tom Langeid
REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV

## INNHOLDSFORTEGNELSE

<b>1 Sammendrag</b> .....	<b>6</b>
<b>2 Bakgrunn for planarbeidet</b> .....	<b>6</b>
2.1 Bestemmelser om konsekvensutredninger .....	7
<b>3 Planprosessen, medvirkning</b> .....	<b>7</b>
3.1 Bakgrunn .....	7
3.2 Kunngjøring og varsling .....	8
3.3 Medvirkning .....	9
3.4 Merknader og innspill .....	9
<b>4 Planstatus og rammebetingelser</b> .....	<b>20</b>
4.1 Fylkesplan for Nordland .....	20
4.2 Rikspolitiske retningslinjer .....	20
4.3 Kommunale vedtekter og retningslinjer .....	21
4.4 Kommuneplanens arealdel .....	21
4.5 Reguleringsplaner .....	22
<b>5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold</b> .....	<b>22</b>
5.1 Beliggenhet og avgrensning av planområdet .....	22
5.2 Eiendomsforhold .....	25
5.3 Landskap og estetikk .....	26
5.4 Kulturminner og kulturmiljø .....	27
5.5 Naturverdier, naturressurser, naturmangfold .....	28
5.6 Friluftsliv, rekreasjon og lek .....	28
5.7 Skole og barnehage .....	28
5.8 Trafikale forhold .....	28
5.9 Teknisk infrastruktur .....	28
5.10 Grunnforhold .....	29
5.10.1 Grunnundersøkelser .....	29
5.10.2 Geoteknikk .....	29
5.11 Forurensning .....	29
5.12 Vannmiljø .....	30
5.13 Risiko og sårbarhet .....	30
5.14 Øvrige tema .....	33
<b>6 Beskrivelse av planen</b> .....	<b>33</b>
6.1 Hovedtrekk i planen .....	33
6.2 Planlagt arealbruk .....	36
6.3 Havnivåstigning og stormflo .....	37
6.4 Oversvømmelse og overskylling .....	38
6.5 Uteoppholdsarealer/lek .....	38
6.5.1 Uteoppholdsarealer .....	39
6.5.2 Lekeplasser .....	40
6.6 Trafikale forhold .....	41
6.6.1 Atkomster .....	41
6.6.2 Parkering .....	41
6.6.3 Gang og sykkel .....	41
6.6.4 Skoleveg .....	43
6.7 Tursti .....	43
<b>7 Virkninger / konsekvenser av planen</b> .....	<b>44</b>
7.1 Landskap og estetikk .....	44
7.2 Kulturminner og kulturmiljø .....	47
7.3 Naturverdier, naturressurser og naturmangfold .....	47
7.4 Friluftsliv/by- og bygdeliv .....	47
7.5 Barn og unge .....	48
7.6 Trafikale forhold .....	48
7.6.1 Ny bebyggelse i øst .....	48
7.6.2 Ny bebyggelse i vest .....	49
7.6.3 Tilknytningsveger .....	50
7.7 Teknisk infrastruktur .....	50
7.8 Forurensning .....	50

7.8.1	Grunnforurensning .....	50
7.8.2	Støy .....	50
7.8.3	Radon .....	51
7.9	Universell utforming .....	51
7.10	Sol og skygge .....	51
7.11	Vannmiljø .....	55
<b>8</b>	<b>FNs bærekraftsmål .....</b>	<b>56</b>
<b>9</b>	<b>Oppsummering .....</b>	<b>58</b>
<b>10</b>	<b>Vedlegg .....</b>	<b>60</b>

## 1 Sammendrag

Forslagsstiller ønsker å legge til rette for etablering av boliger på eiendom gnr./bnr. 39/1897 m.fl i Narvik kommune. Kommunen ber om at hele området avsatt til framtidig småbåthavn i kommuneplanens arealdel reguleres samlet. Tilgrensende områder som omfatter Vassvik-kaia, areal til ny småbåthavn og boliger i vest, gjennomgående tursti med mer er derfor medtatt i planen.

Planen er ikke tråd med overordnet planverk, og Narvik kommune har derfor vurdert tiltaket til å omfattes av Forskrift om konsekvensutredninger.

Boliger i Vassvik er i samsvar med ønske om fortetting av Narvikhalvøya, samt et ønske om varierte boligtyper. I området er det i dag i hovedsak enmanns-, tomannsboliger, samt kjedehus. Nyetablering med middels store leiligheter vil være et fint supplement til denne delen av byen.

Planområdet er totalt på ca. 117 dekar.

Planen har tidligere vært på høring, og planforslaget er omarbeidet med utgangspunkt i mottatte merknader. Konsept utarbeidet av Arkitekt Jim Myrstad AS i tidligere planforslag er erstattet av nytt konsept for bygningsmasse i øst utarbeidet av Hamperokken Arkitektur. Konsept i vest er utarbeidet av Narvikgården AS.

Hoved endringer utført etter forrige ettersyn er som følger:

- Tidligere f\_BBB1 og f\_BBB2 (boligbebyggelse i øst) er slått sammen til f\_BBB1. Total størrelse på boligformålet er redusert.
- Det er avsatt areal til park/lek ved boligbebyggelse (f\_BBB1) i øst.
- Areal avsatt til Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (f\_BSB) ved boligområde i øst er tatt ut av planen.
- Innsigelse fra Statens vegvesen er ivaretatt blant annet ved å nedfelle bestemmelse om etablering av fortau langs Fr. Nansen veg og Sjøveien. Det er også redegjort for forventet økning i trafikkmengde fra tiltak i vest.
- Etter kommunens mottaks kontroll januar 2022 er planforslaget i tillegg supplert med fortau langs Vassvikkaia. Fortau er også forlenget østover til Bjørkeveien.

Vannkanten AS er forslagsstiller, arkitekt for konsept i øst er Hamperokken Arkitektur, og Multiconsult AS som plankonsulent har utarbeidet plandokumentene. Narvikgården AS har utarbeidet dokumentasjon for planområdets vestre del.

## 2 Bakgrunn for planarbeidet

Målsetting med reguleringsarbeidet er å legge til rette for:

- Boliger
- Småbåthavn/molo med rorbuer og landareal tilrettelagt for boliger
- Fortau og tursti
- Nærlekeplass
- Park/lek
- Næring

Tiltakshaver:

Vannkanten AS

Kontaktperson: Thomas Nystad, [thomas@nystad.as](mailto:thomas@nystad.as)

Plankonsulent:

Multiconsult Norge AS

Fagernesveien 1

8514 Narvik

Kontaktperson: Trude Johnsen, [trude.johnsen@multiconsult.no](mailto:trude.johnsen@multiconsult.no)

## 2.1 Bestemmelser om konsekvensutredninger

Det følger av § 6 i forskrift om konsekvensutredninger (01.07.17) at følgende planer alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding:

*b) reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen  
Vedlegg 1, pkt. 25 Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.*

Punkt nr. 25 er relevant da planen tilrettelegger for bolig, og eiendommen er avsatt til småbåthavn og gjestehavn i kommuneplanens arealdel.

Planarbeidet fanges opp av § 6 i forskrift om konsekvensutredninger og utløser automatisk KU-plikt.

Dette innebærer at planarbeidet gjennomføres som detaljregulering med konsekvensutredning.

## 3 Planprosessen, medvirkning

### 3.1 Bakgrunn

Reguleringsarbeidet ble igangsatt sommeren 2015, og oppstartsmøte avholdt 24.08.15. Narvik kommune vurderte den gangen planen til å være i tråd med kommunedelplan for Narvikhalvøya (KDP), og ikke omfattet av Forskrift om konsekvensutredning.

Planen ble lagt ut til offentlig ettersyn i 2017. I forbindelse med offentlig ettersyn har Fylkesmannen gitt uttalelse og varslet innsigelse. Bakgrunnen for innsigelsen er at det ved bystyrets behandling av kommunedelplanen i 2011 ble gjort endringer som ikke hadde vært på offentlig ettersyn eller høring. Dette gjaldt deler av bestemmelsene i tilknytning til ny småbåthavn og gjestehavn i Vassvika; «Landareal i tilknytning til småbåthavn kan nyttes til marine opplevelser, boliger, parkering, båttopplag med mer».

Fylkesmannen begrunner innsigelsen sin med at dette ikke var en gyldig endring, og at videreføring av KDP for Narvikhalvøya for dette området i kommuneplanens arealdel, dermed ikke er gyldig. Fylkesmannen påpekte at overordnet plan for dette området ikke kunne legges til grunn for behandling av planen for Vassvikbukta. Dette medfører at planen omfattes av Forskrift for konsekvensutredning, og måtte varsles på nytt. Den 02.02.17 ble kommuneplan for perioden 2017-2028 vedtatt, og planens bestemmelser vedørende blant annet lek, parkering, uteopphold osv. ble lagt til grunn i det videre arbeidet med reguleringsprosessen. Bestemmelsene for planområdet ble ikke endret, og planen faller derfor fremdeles under forskrift for konsekvensutredning.

Planarbeidet ble varslet på nytt i 2017, konsekvensutredet, og deretter lagt ut til offentlig ettersyn i 2019. Fylkesmannen fremmet innsigelse til planen med begrunnelse i at tiltaket vil komme i konflikt med svært viktige og viktige friluftsområder. I dialog mellom Narvik kommune og Fylkesmannen er

man blitt enige om hvilke endringer som må til for at innsigelse skal kunne trekkes. Statens vegvesen varslet også innsigelse, og forholdet er ivaretatt ved revidering av planen.

Planen har vært til politisk behandling i to omganger ifm. offentlig ettersyn. I den politiske behandling ble rådmannens forslag enstemmig vedtatt av politikerne. I dialogmøte mellom tiltakshaver, planavdeling og rådmannen er administrasjonen tydelig på at det er ønskelig å etablere boliger i tråd med revidert planforslag. Det vil si at kommunens politikere og administrasjon har et ønske om at det legges til rette for boliger innenfor planområdet.

Nytt konsept er utarbeidet med bakgrunn i ovennevnte og planforslaget justert iht. nytt konsept og sendt inn til kommunen oktober 2021. Etter kommunens mottakskontroll er planforslaget justert, og blant annet supplert med fortau i Sjøveien.

### **3.2 Kunngjøring og varsling**

Offentlig ettersyn av planprogram og oppstart av planarbeid ble varslet 09.09.17 med frist for merknader 16.10.17.



**VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGARBEID OG OFFENTLIG ETTERSYN AV PLANPROGRAM VASSVIKBUKTA**

I henhold til Plan- og bygningslovens § 4-1, 12-8 og 12-9 varsles oppstart av reguleringsarbeid og offentlig ettersyn av planprogram for Vassvikbukta, gnr/bnr 39/1897 m.fl, i Narvik kommune.

Oppstart av planarbeid ble varslet i 2015. Som følge av saksbehandlingsfeil ved vedtak av Kommunedelplan for Narvikhalvøya er planbestemmelsene for området ugyldige, og planen er derfor ikke iht. overordnet planverk som først antatt. Planen omfattes av Forskrift om konsekvensutredning, og planarbeidet varsles derfor på nytt

Hensikten med reguleringsarbeidet er å tilrettelegge for etablering av boliger, gjennomgående tursti, småbåthavn/molo, maritimt reiseliv/næringsliv, maritim handel/service og næring (gjelder eksisterende Marina-butikk). Gjeldende område er vist som småbåthavn i kommuneplanens arealdel. Kommunen ber om at området reguleres samlet. Planområdet avgrenses av stiple linje vist på kartutsnitt under.

Forslag til planprogrammet er tilgjengelig i rådhusets ekspedisjon, biblioteket og kommunens hjemmeside. Berørte offentlige myndigheter og organisasjoner, samt grunneiere og rettighetshavere vil få egen melding. Merknader sendes skriftlig innen 16.10.17 til: **Multiconsult, Fagernesveien 1, 8514 Narvik.** E-post: [trude.johnsen@multiconsult.no](mailto:trude.johnsen@multiconsult.no)



**Multiconsult**

### 3.3 Medvirkning

Krav om medvirkning er ivarettatt ved at forslag til planprogram har vært ute til høring. Det er ikke mottatt noen merknader fra barnas talsperson. I tillegg er det sendt direkte forespørsel til barnehager og skoler hvor man har bedt om tilbakemelding hvilke områder innenfor planområdet de benytter til aktiviteter og hvilke aktiviteter. Tilbakemeldingene omtales i delutredning Friluftsliv/by- og bygdeliv. Kommunens barnetråkkregistreringer fra 2011 og 2021 er benyttet som grunnlag for utredninger.

### 3.4 Merknader og innspill

Etter fornyet varsling i 2017 ble det mottatt 11 merknader. Merknadene er summert opp og kommentert i det følgende.

Fylkesmannen i Nordland, brev datert 09.10.17

1. Forslag til planprogram fremstår for oss som dekkende når det gjelder tema som skal utredes og redegjøres for.
2. For at småbåthavn og molo skal kunne utredes tilfredsstillende, er det etter vår oppfatning nødvendig å ta stilling til hvor de enkelte tiltak skal etableres, og i hvilket omfang.
3. Kartlegging og verdisetting bør skje etter anerkjent metodikk. Det er i forslaget til planprogrammet blant annet sagt at metodikken beskrevet i håndbok 25 benyttes i kartleggingsarbeidet. Vi gjør oppmerksom på at DN-håndbok nr. 25 er revidert.
4. Fylkesmannen vil presisere betydningen av aktiv medvirkning i planprosessen. Dette er særdeles viktig når det som her gjelder utbygging i et område som benyttes av allmennheten. Vi forutsettes at det gjøres mye for å involvere brukere av området. Kommunen har et særlig ansvar for å sikre aktiv medvirkning.
5. For å sikre tilfredsstillende medvirkning ved høring av planen vil vi spesielt oppfordre til at planen oversendes i sosi-format til Kartverket.
6. Vi minner om forsøksprosjekt vedr. samordning av statlige innsigelser til kommunale planer (FOSIN). Vi ber om at kommunen setter av tid til dialog med berørte statlige myndigheter i den grad det dreier seg om arealkonflikter.

Tiltakshavers kommentar:

1. Tas til orientering.
2. Området er detaljert og tiltak illustrert både for ny bebyggelse i øst og i vest.
3. Tas til orientering. Planprogrammet er justert i forhold til utredningsmetodikk.
4. Medvirkning sikres gjennom offentlig ettersyn av planprogrammet, særskilt varsling til barnas representant, samt kontakt med barnehager og skoler i aktuelle delutredninger.
5. Tas til orientering.
6. Tas til orientering.

Brit Schøning og Geir Walenius, brev datert 12.09.17

1. Vi har innsigelser mot at Vassvikbukta gjøres til gjenstand for utbygging av anlegg og bygg for boliger og næringsvirksomhet. En vesentlig del av eksisterende bebyggelse i Vassvikbukta vil berøres negativt i form av forringet utsikt, soltilfang, og vil bli utsatt for økt støy og trafikk.
2. Vi kan ikke se at det er gjort tilstrekkelige vurderinger i forhold til trafikk, fri ferdsel, støy, naturmangfold mm.
3. Området rundt Vassvikbukta er et område sterkt forbundet med Narvik sin historie jfr. det forholdet at kaia har status som kulturminne.
4. Narvik har en relativt stor småbåthavn som genererer mye aktivitet. Det er vanskelig å se hvilke aktiviteter som man må bygge ut for og ikke kan drive fra eksisterende anlegg og område.
5. I den grad det tillates oppført ny bebyggelse foran eksisterende bebyggelse må den ikke være av en høyde, utforming og tetthet som i betydelig grad berører eksisterende bebyggelses utsikt og soltilfang.
6. Det bør ikke tillates bygg med mønehøyde over 5,5 meter over dagens gateplan foran vårt hus i Lomveien 84. Vi forutsetter da at en fylling i høyde ikke overstiger dagens vegnivå.
7. Det bør ikke tillates at reguleringsområdet bebygges med mer enn 40 %, og det bør settes vilkår om at resterende arealer skal avsettes til grøntarealer og friområder for alminnelig ferdsel.

8. Det må settes krav til at bebyggelse og anlegg har en utforming og materialvalg som står i stil til eksisterende bebyggelse og det maritime miljøet som allerede er etablert i småbåthavna.
9. Eventuelt servicehus og hus for annen næringsvirksomhet bør ikke tillates oppført lengre vest enn N 68 grader 26 min 778 s, Ø 017 grader 25 min og 324 s.
10. Det må settes strenge vilkår til at en eventuell utbygging kun kan skje ved vesentlige forbedringer og endringer av de trafikale forhold til og omkring Vassvikbukta. Konkret må det tas hensyn til vegnettets kapasitet, sikkerhet og parkeringsmuligheter.
11. Vi krever å bli holdt løpende orientert i den videre saksgangen.
12. En eventuell utbygging vil kunne utløse privatrettslige krav fra oss.

#### Forslagsstillers kommentar:

1. Området er allerede avsatt til bl.a. næring i kommuneplanens arealdel og således tilrettelagt for utbygging. Prosjektets betydning for omliggende eiendommer er beskrevet og dokumentert, bl.a. skyggelegging.
2. Planarbeidet omfattes av forskrift om konsekvensutredning, og det er gjennomført særskilte utredninger iht. planprogram som har vært ute til offentlig ettersyn. Øvrige tema beskrives på vanlig måte i planbeskrivelsen.
3. Tas til orientering. I denne saken legges det opp til at det er tilstrekkelig å sjekke tilgjengelige databaser, samt ivareta innspill fra kulturminnemyndighetene i forhold til kulturminner.
4. Tilrettelegging for småbåthavn er i tråd med vedtaket i kommuneplanens arealdel. Grunneiere ønsker å utvikle området i tråd med dette.
5. Nye boliger er planlagt med en moderat høyde. Bestemmelse vedr. teknisk rom på tak er fjernet etter forrige offentlig ettersyn, for å ta ned total byggehøyde. Ny bygningsmasse er delt opp i flere volumer for å få luft og utsyn mellom enhetene.
6. Maksimalt tillatt byggehøyde for bebyggelse i BBS2 er angitt til kote + 7,2. Foreliggende grunnlagskart fra kommunen indikerer en eksisterende terrenghøyde på ca. kote + 4 for eksisterende veg. Dette betyr i praksis at ny bebyggelse kan føres opp med en høyde på ca. 3 meter, tilsvarende en etasje.
7. Utnyttelsesgraden knyttes ikke bare til bebyggelse, parkering skal også inngå i utnyttelsesgrad. Utnyttelsesgraden må med andre ord fastsettes på en slik måte at krav til parkering for ny bebyggelse ivaretas. Det er påpekt fra flere beboere i området at det er lite dekning av parkeringsplasser i området, og desto viktigere er det at parkering for ny bebyggelse løses på egen eiendom.
8. Eksisterende boligbebyggelse i området framstår med varierende utforming og farger (rød, gul, grønn, hvit, grå mm), og i all hovedsak er det trehusbebyggelse. Ingen av boligene kan sies å ha maritim utforming. Bebyggelse tilhørende eksisterende småbåthavn kan sies å ha maritim utforming. Planbestemmelser vedrørende materialbruk for ny bebyggelse vurderes i forb. med planarbeidet.
9. Det er avklart med Schønning at angitt punkt er i forlengelsen av deres østlige hushjørne. Grunneier innenfor denne delen av planen ønsker ikke å begrense mulig utbygging innenfor arealformålet.
10. Planforslaget redegjør for nåværende og framtidig trafikksituasjon. Tiltak vurderes i planarbeidet.
11. Hjemmelshavere som grenser til planområdet varsles av kommunen i forbindelse med offentlig ettersyn av planen. I tillegg kunngjøres offentlig ettersyn i Fremover og på kommunens

hjemmeside. Kommunen har også rutine for å sende planforslag til parter det er mottatt merknader fra.

12. Tas til orientering.

#### Huseiere i Sjøveien 15-25 v/ Elisabeth Wallenius, brev datert 12.10.17

1. Vi registrerer at vi ikke er ansett som part i saken, og krever med dette å bli ansett som part.
2. Slik som planen fremstår nå vil vi miste utsikt og vårt boligområde vil bli betraktelig mere trafikkert og utsatt for støy.
3. Det er ikke tilrettelagt for fortau eller gangfelt, slik at utelek og barns skoleveg vil bli betydelig mere farlig. På vinterstid er det tidvis så smalt etter brøyting at det kun er plass til ett kjøretøy i bredden.
4. Høyde, utforming og tetthet på nye bygninger må ta hensyn til eksisterende bebyggelse. Ut fra hva vi kan se vil ny bebyggelse påvirke bakenforliggende bebyggelse i negativ grad. Blokkene er skissert med tre etasjer, det er ikke angitt høyde på teknisk rom på tak, og heller ikke hvilket nivå det skal fylles opp til.
5. Ny bebyggelse må få en utforming som passer inn i området for øvrig med tanke på bygninger og det maritime miljøet som er etablert i småbåthavnen.
6. En eventuell utbygging vil kunne utløse privatrettslige krav fra oss.

#### Forslagsstillers kommentar:

1. Hjemmelshavere som grenser til planområdet varsles av kommunen i forbindelse med offentlig ettersyn av planen. I tillegg kunngjøres offentlig ettersyn i Fremover og på kommunens hjemmeside. Kommunen har også rutine for å sende planforslag til parter det er mottatt merknader fra.
2. Utsikt for eksisterende bebyggelse er forsøkt ivarettatt ved at nye leilighetsbygg føres opp i en moderat høyde. Det er i forbindelse med forrige planforslag utført støyyvurdering i forhold til økning i trafikkgrunnlaget. Lydnivået på nærliggende veger kunne øke med 1,6-1,8 dB, noe som er en knapt merkbar økning i det gjennomsnittlige lydnivået.
3. Revidert planforslag ivaretar etablering av fortau.
4. Nye boliger forsøker å ivareta hensynet til nabobebyggelse i størst mulig grad. Blokkene er planlagt med en moderat høyde (parkeringsetasje og tre leilighetsetasjer. Det legges ikke til rette for teknisk rom på tak, kun et påbygg i høyde 1 meter for å ivareta heissjakt.
5. Se svar i pkt. 8 over.
6. Tas til orientering.

#### Statens Vegvesen, brev datert 13.10.17

1. I plansammenheng er det viktig at trafikkarealene, vegbredder, byggegrenser, siktsoner mm fremgår av planen og er målsatt, eller beskrevet i bestemmelsene.
2. Avkjørsel som skal inngå i planen skal vises med atkomstpil, eller reguleres iht. N100.
3. Det bør innarbeides fortau eller gang-/sykkelveg i planen. For å sikre etablering av løsning for gående- og syklende, bør det stilles rekkefølgekrav.

4. Videre bør det avsettes/dimensjoneres tilstrekkelig areal inklusive snuplass for kjøretøyer som skal betjene området (vogntog/brøyte/renovasjon/utrykningsbiler)
5. Vi vil for ordens skyld minne om at vegnormalene også gjelder for kommunale veger. Disse må legges til grunn for dimensjoneringen av vegnettet.
6. Våre tidligere merknader gjelder i tillegg til denne uttalelsen (tidligere merknader er angitt i punkt 7-9 under).
7. Det må framgå av planarbeidet at tiltaket er i tråd med prinsippene i Statlig planretningslinje for samordnet areal og transportplanlegging med hensyn til gang-, sykkel- og kollektivtrafikk.
8. Det framgår ikke av varsel antall boenheter, hvor stor havn som skal bygges eller størrelse og type næring. I planarbeidet må det vurderes hvilken trafikkøkning som må påregnes. Kapasiteten for eksisterende veg/gatenett/kryss må beregnes jfr. bestemmelse pkt. 3.1 i kommunedelplanen.
9. Det kan bli stilt krav om rekkefølge.

#### Forslagsstillers kommentar:

1. Tas til følge.
2. Tas til følge.
3. Tas til følge. Etablering av fortau er avklart med Narvik kommune v/ Vei og park.
4. Tas til følge. Snumuligheter innenfor planområdet ivaretas.
5. Tas til orientering.
6. Tas til orientering.
7. Tas til orientering.
8. Området detaljeres og illustreres i utarbeidelsen av planen. Det bemerkes at kommunedelplanens bestemmelse pkt. 3.1 er ikke videreført i kommuneplanens arealdel. Planen vil redegjøre for endret trafikkbelastning.
9. Tas til orientering.

#### Narvik Havn KF, e-post datert 20.09.17

1. Vassvik-kaia er i overordnet planverk avsatt til spesialområde bevaring. Etter hva vi har bragt i erfaring foreligger ingen konkrete vurderinger som begrunner ivaretagelse av kaia. Etter vår vurdering er kaia i dårlig teknisk stand, har begrenset historisk verdi og er uegnet for den båttrafikken som er i området. Flytebrygger vurderes som mere egnet. Vi anmoder om at Vassvik-kaia ikke gis noen form for vernestatus i planen.

#### Forslagsstillers kommentar:

1. Kommunen gir tilbakemelding om at den må forholde seg til kommuneplanens arealdel hvor kaia er avsatt til bevaring kulturmiljø. En eventuell endring overlates til kommunen å vurdere i forbindelse med offentlig ettersyn av planen.

#### Jan Rognmo, e-post datert 04.09.17

1. Det er ønskelig å få på plass et lite parkanlegg ved Vassvik-kaia med en minnebrankett for å minnes innsatsen til den engelske offiseren Patric Dalzel-Job under krigen.

Forslagsstillers kommentar:

1. Arealene ved Vassvik-kaia er begrenset, og det avsettes ikke egne arealer til park i dette området. Det bes om at det tas kontakt med Narvikgården ved opparbeiding innenfor område BBS2 for evt. etablering av minnebrankett.

Interimsstyre for berørte beboere v/ Jan–Kristen Pedersen, brev datert 12.10.17

1. I varsel om oppstart er det ikke redegjort for om dette er en områderegulering eller en privat detaljreguleringsplan.
2. Det vises til Kommunedepan for Narvikhalvøya sine bestemmelser og beskrivne forhold det skal redegjøres for. Vi kan ikke se at varslet planområde er i samsvar med område angitt som Ny småbåthavn og gjestehavn i KDPen.
3. Forslag til revisjon av kommuneplanens arealdel viderefører spesifikke planbestemmelser for formålet S4, Småbåthavn og gjestehavn, Vassvika.
4. Det stilles en rekke spørsmål vedrørende høyde og utforming av leilighetsbyggene; hvor høy blir blokkene inkludert teknisk rom, fra hvilket flomål beregnes høyde, hva er eksisterende nivå på i dag, hvor langt ut vil det fylles i sjø, størrelse på hver leilighet, lengde og bredde på hvert bygg inkludert mål på terrasse, avstand mellom hvert bygg osv. I tillegg påpekes det at bakenforliggende bebyggelse ikke blir ivaretatt, og at dette vil medføre til verditap for eksisterende boliger.
5. I parkeringssone C skal det iht. kommuneplanen legges til rette for 2 parkeringsplasser pr boenhet over 60 m<sup>2</sup>. I planene er det redegjort for 1,75 plasser pr boenhet.
6. Det etterlyses figur for illustrasjon av parkeringsplasser.
7. Hva er planene for regulering av kryssene mellom Sjøveien, Vassvikkaia og Strandveien ? Vil beboere miste sine parkeringsplasser ?
8. Det stilles en rekke spørsmål vedrørende utforming av ventilasjonsaggregat. Det påpekes også at de nye leilighetsbyggene vil bryte med estetikken i området, og at man ikke vil oppnå en forskjønnelse av området. Det stilles spørsmål om blokkene er et resultat av god landskapstilpasning. Vi føler ikke allmenhetens tilgang og ferdsel blir sikret godt nok i planen.
9. Det stilles en rekke spørsmål vedr. ny bebyggelse nedenfor Lomveien. Vi registrerer at BKB mangler reguleringsbestemmelser. Hva er tenkt her? Det er svært viktig at tilgang til fjæra ivaretas. Det etterspørres hvorfor det ikke kommer klarere fram at det kan bygges et servicehus mellom Vassvik-kaia og pumpehuset. For BKB må det legges fram detaljerte planer. Hvordan vil en utbygging her påvirke lys- og solforhold i Lomveien ? Det må også redegjøres for utsikt, trafikale forhold, parkering, antall bygg, formål med utbygging osv.
10. Det registreres at kommunen ikke har oppdatert trafikkberegninger i området etter 2005. Vi har allerede betydelige støvplager. Prosjektet vil uten tvil gi økt støy- og støvbelastning for alle berørte boenheter, samt for alle som går tur i området. Det må etableres busstopp i området, og planen må legge til rette for gang- og sykkelveg og tiltak langs skoleveg. Det må redegjøres for tilgang til og kapasitet på nærliggende lekeplasser. Antall daglige passeringer med bil som ny bebyggelse genererer vurderes til å være for lave.
11. Vi er bekymret for at gangvegen som er planlagt mellom kaiområdet for blokkene vil være såpass begrenset i størrelse at det vil føre til forstyrrelse for beboere i blokkene, samt at allmenheten vil føle at de beveger seg på privat område. Det stilles også spørsmål om det er tilstrekkelig at en flytebrygge blir avsatt til allmenheten. Det er fare for at allmenheten vil føle seg som «inntrengere» ved bruk av området.

12. Det stilles spørsmål ved at internveg er tegnet inn på kote +3,9 mens blokkene er tegnet inn på kote +4,2. Har det blitt konsekvensutredet hva som vil skje ved en eventuell flom? Bør det ikke bygges molo her? Bør det ikke gjøres en ROS-analyse? Er det tatt hensyn til vær og vind når flytebrygger er planlagt? Er det gjennomført radonmålinger i byggeområdet, og vil graving og fylling påvirke radonnivået? Det er påvist verdier over normalverdier. Hvordan tenkes dette ivaretatt i forhold til omgivelsene? Vi ønsker at det utarbeides en oversikt over naturmangfoldet i hele det regulerte området. Hvilke konsekvenser vil utbygging få for naturen?

Forslagsstillers kommentar:

Merknadene fra Interimsstyre for berørte parter synes å være et innspill til tidligere planforslag som ble lagt ut til høring i mai 2017, og ikke merknader direkte til forslag til planprogram eller varsel om oppstart regulering. Alle spørsmålene besvares derfor ikke. Det forutsettes at det foreligger tilpassede merknader når nytt reguleringsforslag legges ut til offentlig ettersyn, som da vil bli kommentert i sin helhet.

1. Dette er en detaljreguleringsplan i privat regi og ikke en områdereguleringsplan i kommunal regi.
2. Det gjøres oppmerksom på at Kommunedelplan for Narvikhalvøya ikke lenger er gjeldende. Varsel om oppstart er gjort etter vedtak om ny kommuneplan, og det er denne planen må forholde seg til. Planavgrensningen er gjort i samsvar med kommuneplanens arealdel.
3. Det er korrekt at kommunedelplanens planbestemmelser er videreført i kommuneplanens arealdel.
4. Generelt kan det bemerkes at det ikke er gjort noen detaljprosjektering av leilighetsbyggene, og det foreligger kun et skisseprosjekt. Størrelse på leiligheter og balkonger er det ikke tatt stilling til på nåværende tidspunkt. Planen vil ikke legge til rette for teknisk rom på tak (justert etter offentlig ettersyn). Ut fra kommunale kart ligger terrenget ved eksisterende naust på kote + 3,5-4. I reguleringsbestemmelsene vil det bli satt krav om at innvendig gulv på nye boliger minimum skal etableres på kote angitt i kommuneplanen. Behovet for oppdatering/supplering av illustrasjoner, snitt o.l. vurderes i forbindelse med det videre planarbeidet.  
Nye boliger forsøker å ivareta hensynet til nabobebyggelse i størst mulig grad. Blokkene er planlagt med en moderat høyde (parkeringsetasje og tre etasjer med boliger). Det er også planlagt å bygge flere volumer for å få luft og utsyn mellom enhetene som et alternativ til ett stort bygg. Kommuneplanens arealdel vedtatt 02.02.17 har krav om 1,75 parkeringsplasser i aktuell sone. Kravet vil bli oppfylt i planen.
5. Parkering dokumenteres i planen når det legges ut til offentlig ettersyn. Kommunen påser at planen oppfyller krav til parkering innenfor planen.
6. Ivaretas i planen.
7. Kryssene reguleres slik at de tilfredsstillende kravene til utforming iht. Statens Vegvesens håndbøker. I utgangspunktet er det snakk om en innsnevring/bedre definering av kjørearealet. Det kan dog bemerkes på generelt grunnlag at privat parkering i utgangspunktet skal løses på egen eiendom, og ikke på offentlig trafikkareal. Med mindre det er gitt særskilt tillatelse til gateparkering gjelder dette også eksisterende bebyggelse. Dersom gatene i området generelt er smale kan kommunen vurdere om det er behov for tiltak i disse som eksempelvis forbud mot gateparkering på offentlig trafikkareal.
8. Utforming av byggene vil bli gjort av arkitekt i forbindelse med detaljprosjektering. Det vil bli redegjort for allmenhetens tilgang og ferdsel i området i forbindelse med egen konsekvensutredning for Friluftsliv/by- og bygdelig.

9. Illustrasjoner og bestemmelser for ny bebyggelse nedenfor Lomveien er ivaretatt i planen. Når det gjelder tilgang til fjæra vil forholdet bli redegjort for i egen konsekvensutredning for Friluftsliv/by- og bygdeliv. I tidligere planforslag er det angitt bestemmelser som tillater oppføring av servicehus på BBS2, punkt 4.6. Bestemmelse for BBS2 vil også bli ivaretatt i nytt planforslag.
10. Barns sikkerhet i forbindelse med skoleveg og atkomst til øvrige funksjoner utenfor planområdet vil bli redegjort for i egen konsekvensutredning for Barn og unge. Det er i forbindelse med planarbeidet gjennomført trafikktegninger og utarbeidet støyvurdering. Lydnivået på nærliggende veger kunne øke med 1,6-1,8 dB, noe som er en knapt merkbar økning i det gjennomsnittlige lydnivået. Det vurderes ikke som behov for avbøtende tiltak. Etablering av fortau ivaretas i planforslaget.
11. Det er ønskelig å legge til rette for en tursti og et område som føles «åpent» for allmenheten. For ny bebyggelse i øst legges det til rette for boliger fra 2. etasje og opp slik at innsyn/forstyrrelse fra tursti ikke vil være en problemstilling. Flytebrygger er tatt ut av planen etter forrige offentlige ettersyn.
12. Kommuneplanen stiller krav til laveste høyde på gulv på ny bebyggelse, og dette er hensyntatt. Internveg ligger på samme høyde som eksisterende vegnivå i Vassvikaia, og en eventuell stormflo vil ikke gi andre konsekvenser enn for området for øvrig. ROS-analyse er utført iht. Fylkesmannens sjekkliste i tidligere planforslag, og vil også bli fulgt opp/supplert i nytt planforslag. Forurensede masser håndteres iht. lov og forskrifter, og kommunen som forurensningsmyndighet påser at arbeidet utføres forskriftsmessig. Det er ikke aktuelt å bygge en molo ved eksisterende naust. Ny molo er planlagt der det er en naturlig grunne i sjøen lengst vest i planområdet. Teknisk forskrift ivaretar krav til radonsperre i ny bebyggelse. Radongass er et datterprodukt av uran som det forekommer mye av der det er granitt. Radonnivået for eksisterende bebyggelse vil ikke kunne påvirkes av ny bebyggelse. Når det gjelder naturmangfold, legges i denne saken opp til at det er tilstrekkelig å sjekke tilgjengelige databaser i forhold til naturverdier. Dette i forståelse med miljømyndighetene.

#### Tromsø Museum, brev datert 16.10.17

1. Tromsø Museum befarte tiltaksområdet i etterkant av opprinnelig oppstartsmelding uten at det ble registrert automatisk vernet kulturminner eller andre funn av kulturhistorisk interesse. Selv om tiltaket kan omfatte en del sjøareal, er selve tiltaksområde ikke kjent for utbredt eldre maritim aktivitet og det finnes ingen kjente kulturminner under vann i området. Basert på resultater av befaringen vurderer vi sannsynligheten for konflikt med eventuelle kulturminner under vann som liten og har derfor ingen merknader til tiltaket og planen.
2. Vi minner tiltakshaver om at dersom en i forbindelse med tiltaket skulle komme over automatisk vernet kulturminner eller funn av kulturhistorisk betydning, skal arbeid stanses og Tromsø Museum varsles jfr. kulturminneloven § 8, 2. ledd.

#### Forslagsstillers kommentar:

1. Tas til orientering.
2. Tas til orientering. Følges opp i reguleringsbestemmelsene.

#### Geir og Bente Sørås, brev datert 15.10.17

1. Vi blir boende rett bak planlagt blokk nr. 4. Det er ikke oppgitt noen steder hva total høyde på blokken vil bli (inklusive eventuelle tekniske rom). Det opplyses at blokken skal være på 4 etasjer



pluss en tekniske etasje. Det virker uhørt at blokken skal være på 4 (5) etasjer. De øvrige blokker er på 3 (4) etasjer. Vi vil absolutt protestere mot en så høy blokk rett foran vårt stuevindu.

2. Det er ingen som motsetter seg en pen bebyggelse i stedet for naustene som står der i dag.
3. Det må være mulig å oppføre en bebyggelse som passer inn i forhold til hele området. Vi vil gjerne få opplyst hva totalt høyde på blokkene vil bli (inklusive teknisk etasje).

Forslagsstillers kommentar:

1. Tas til orientering. Etter offentlig ettersyn er det valgt å ta bort teknisk rom tak.
2. Tas til orientering.
3. Se pkt. nr. 1 vedr. teknisk rom. Tillatt byggehøyde er angitt på plankart.

#### Norges vassdrags- og energidirektorat, brev datert 17.10.17

1. I henhold til NGUs løsmassekart består planområdet på land av forvitningsmateriale. Vi har ikke kjennskap til avsetningene i sjøarealet. Dersom det planlegges ny bebyggelse eller utfyllinger i sjø på arealer med marin leire må det gjøres en vurdering av om grunn- og terrengforholdene er slik at det kan være fare for kvikkleireskred. En slik vurdering av de geotekniske forholdene vil kunne legge premisser for bygging innenfor planområdet. Vi gjør oppmerksom på at plandokumentene på en tydelig måte skal vise hvordan fare for kvikkleireskred er vurdert og tatt hensyn til, og at dette skal foreligge før reguleringsplan vedtas.
2. Grunnforholdene må vurderes i samsvar med sikkerhetskravene i Byggteknisk forskrift (TEK 17) § 7-3 og NVEs veileder 7/2014 Sikkerhet mot kvikkleireskred.
3. NVE synes det er positivt at det i planprogrammet er beskrevet at grunnforholdene skal utredes nærmere.
4. Planområdet berører ikke vassdrag eller energianlegg.
5. NVE anbefaler at ny utbygging bør ta hensyn til beregnede stormflohøyder ved det havnivået en vil ha om 100 år. I henhold til TEK 17 skal det tas utgangspunkt i 200-års flo for bygg i sikkerhetsklasse 2 og 1000-års flo for bygg i sikkerhetsklasse 3.
6. I forbindelse med offentlig ettersyn ber vi om at det kommer tydelig frem av plandokumentene hvilke vurderinger og konklusjoner som er gjort. NVE skal ha tilsendt planbeskrivelse, plankart og bestemmelser samt relevante fagkyndige utredninger som er gjennomført i forbindelse med planarbeidet. Vi ber om at plandokumenter sendes elektronisk til oss.

Forslagsstillers kommentar:

1. Tas til etterretning.
2. Tas til etterretning.
3. Tas til orientering.
4. Tas til orientering.
5. Tas til etterretning.
6. Tas til orientering.

#### Nordland Fylkeskommune, brev datert 18.10.17

1. Gjeldende Fylkesplan for Nordland, kapittel 8. Arealpolitikk i Nordland, inneholder klare mål for arealpolitikken i perioden. Vi ber om at det tas hensyn til disse i planarbeidet, og viser spesielt til Kap. 8.3. om Naturressurser, kulturminner og landskap:

- Landskap som kulturelt, miljømessig og sosialt element, skal være en integrert del av arealplanleggingen. Det skal tas hensyn både til helhetlige landskapsrom og landskapselementer
  - Viktige friluftslivsområder, lokalt og regionalt, skal sikres som ressurs og grunnlag for å ivareta de unike mulighetene Nordland har som aktivitets- og opplevelsesarena.
  - Kulturminner- og miljø av stor lokal, regional eller nasjonal verdi skal sikres gjennom den kommunale planleggingen som en ressurs og grunnlag for kunnskapsutvikling, næringsutvikling, opplevelse av historisk kontinuitet, stedsidentitet og aktiv bruk
2. Planområdet berører følgende kartlagte friluftslivsområder:
- Vassvika – registrert som viktig nærturterreng med uberørt strandsone.
  - Framneslia – registrert som svært viktig nærturterreng med uberørt og opprinnelig strandlinje og spor etter 2. verdenskrig.
  - Videre grenser planområdet til Småbåthavna – moloområdet i Vassvika, registrert som svært viktig i friluftslivskartleggingen.
3. Kap. 8.5. om Kystsonen:
- f) Dersom kommunen finner å legge til rette for bruk i 100-metersbeltet / den funksjonelle strandsonen, skal det stilles krav som sikrer god landskapstilpasning, høy estetisk og arkitektonisk kvalitet, og allmennhetens tilgang og ferdsel.
- På bakgrunn av det som er nevnt ovenfor, gjør Nordland fylkeskommune oppmerksom på at planarbeidet kan være i strid med vesentlige regionale interesser knyttet til friluftsliv, tilgang i kystsonen og kulturminner. Vi ber om at det i planarbeidet legges vekt på å bevare verdiene knyttet til friluftsliv og opplevelse som ligger i området.
4. Nordland fylkeskommunen viser til kommunens særlige ansvar for å sikre medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge.
5. I tillegg til det som allerede er nevnt, ber Nordland fylkeskommune om at følgende regionale planer legges til grunn for det videre arbeidet:
- Regional plan for vannforvaltning i vannregion Nordland og Jan Mayen 2016-2021
  - Regional plan – klimaendringene i Nordland 2011-2020
6. Nordland fylkeskommune er opptatt av at planarbeidet skal legge til grunn tilgjengelig og beslutningsrelevant kunnskap. I den grad det er mangler i kunnskapsgrunnlaget, bør kommunen så langt som mulig søke å innhente relevant kunnskap.
7. Vi gjør oppmerksom på at Nordland fylkeskommune har gjennomført prosjektet *Landskapskartlegging av Nordland* og at det foreligger nedlastbare rapporter om dette arbeidet på fylkeskommunens nettside. Kartleggingen er også tilgjengelig som kartlag «NiN Landskapstyper» i Miljødirektoratets kartportal Natur i Norge. Nordland fylkeskommune har videre i samarbeid med regionale friluftsråd utarbeidet en friluftslivskartlegging. Vi ber om at dette kunnskapsgrunnlaget legges til grunn for konsekvensutredningen av temaene friluftsliv og landskap.
8. Tiltaket ligger i et område som er omfattet av regional forvaltningsplan i henhold til vannforskriften. Det er vedtatt miljømål for vannforekomstene innen planområdet. Det generelle miljømålet er at alle vannforekomster skal nås innen 2021. Nordland fylkeskommune ber kommunen om å innhente informasjon om karakteriseringen (risiko- og påvirkningsanalyse) av de vannforekomster som kan bli berørt av planarbeidet, og ta hensyn til dette i videre planlegging. Denne informasjonen finnes på vann-nett portal. Når det fattes enkeltvedtak om ny aktivitet eller nye inngrep i en vannforekomst som kan medføre at miljømålene ikke nås eller at tilstanden forringes, skal vannforskriften § 12 vurderes. Det er ansvarlig sektormyndighet (her kommunen), som har ansvaret for å gjøre en slik vurdering. Klima- og miljødepartementet har laget en veileder til bruk av paragrafen.
9. Nordland fylkeskommune viser til forskrift om konsekvensutredninger § 21. Listen er ikke uttømmende, men de tema som er nevnt skal vurderes utredet. Dersom noen av temaene som er

opplistet i § 21 vurderes å ikke være beslutningsrelevante, kan disse utelates fra utredningen. Da skal begrunnelsen for dette fremgå av planprogrammet. Nordland fylkeskommune ser at alle tema i listen ikke er omtalt eller vurdert i forslaget til planprogram. Vi ber om at temaene i forskriften § 21 inkluderes i planprogrammet, eller at kommunen sannsynliggjør at disse temaene ikke er relevante for beslutninger i planen.

10. Deler av metoden er beskrevet i forslaget kap. 7.6. For å sikre at planprosessen kan etterprøves og forstås, ber Nordland fylkeskommune om at metodene som blir brukt beskrives detaljert. Vi anbefaler at relevant litteratur benyttes, herunder Statens vegvesens Håndbok V712 om Konsekvensanalyser.
11. Referat fra oppstartsmøtet følger ikke saken. Vi ber om at dette gjøres i senere saker, fordi det gir fylkeskommunen et bedre grunnlag for å vurdere planene. Referatet bør legges ved når denne saken legges ut til offentlig ettersyn.
12. I samarbeid med Kartverket og Fylkesmannen i Nordland tilbyr fylkeskommunen kvalitetssikring av planer og publisering i Nordlandsatlas. Dette gjelder både planavgrensning ved oppstart, planforslag ved høring / offentlig ettersyn og endelig vedtatt plan. Publisering i Nordlandsatlas bidrar til bedre dialog og medvirkning i planarbeidet, og gir god oversikt over arealforvaltningen. Vi ber derfor kommuner og planleggere benytte seg av tjenesten.
13. På generelt grunnlag vil fylkeskommunen bemerke at:
  - Det bør tas hensyn til fremtidige klimaendringer i planlegging og utbygging. Dette er spesielt viktig i forhold til utbygginger, plassering og dimensjonering av viktig infrastruktur. Det skal legges vekt på sårbarhet for klimaendringer i kommunenes ROS-analyser.
  - Nasjonal politikk pålegger også kommunen å planlegge med tanke på en utforming som er tilrettelagt for alle grupper. Dette vil blant annet si at interessene til personer med funksjonsnedsettelse må ivaretas.
  - Alternative energikilder bør alltid vurderes. Fylkeskommunen ber om at bygninger og tiltak oppføres med tanke på fremtidige klimaendringer, og med tanke på å redusere energibehov og utslipp av klimagasser.
  - Eventuell ny bebyggelse og rom mellom bebyggelsen må vise hensyn til de estetiske forhold, jfr. plan- og bygningsloven § 1-1.
  - Planprosessen skal legge opp til medvirkning i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningsloven. Det vil si at berørte parter i området må trekkes aktivt inn i prosessen.
  - Vi viser til naturmangfoldlovens § 7 som gir prinsipper for hvordan offentlige beslutninger skal tas, jf. naturmangfoldloven §§ 8 – 12.
14. Planprogrammets kap. 6.4 om kulturminner og kulturmiljø omhandler feil planområde. Det aktuelle planområdet omfatter kulturminnet Vassvikkaia, jf. tidligere planbeskrivelses kap. 5.4. Vi gjentar våre råd i uttalelse av 26.06. 2017 angående utforming av reguleringsbestemmelser knyttet til hensynssone for bevaring av Vassvikkaia (hensynssone H570):
  - Først og fremst må det gis en eksplisitt bestemmelse om at kaia *ikke tillates revet*.
  - Det bør også gis føringer for at kaia skal beholde sin eksisterende utforming og materialbruk. (Eventuelt at kaia bare tillates ombygd eller utbedret under forutsetning av at utformingen beholdes uendret eller tilbakeføres til dokumentert tidligere utseende).
  - Dersom kaia har i behold autentiske eldre materialer og elementer, bør det sies i bestemmelsene at disse skal bevares i den grad det er mulig.
  - Bestemmelsene bør bygge på nærmere kunnskap om kulturminnet.

#### Forslagsstillers kommentar:

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

3. Tas til etterretning.
4. Tas til orientering.
5. Tas til orientering.
6. Tas til orientering.
7. Tas til etterretning.
8. Tas til orientering.
9. Tas til etterretning.
10. Tas til etterretning.
11. Tas til orientering. Følges opp i framtidige reguleringsprosesser.
12. Tas til orientering.
13. Tas til orientering.
14. Planbestemmelser vedrørende Vassvik-kaia vurderes i det videre planarbeidet.

## 4 Planstatus og rammebetingelser

### 4.1 Fylkesplan for Nordland

Arealpolitiske retningslinjer er gitt i kapittel 8 i Fylkesplanen for Nordland 2013-2025 og danner grunnlaget for fylkeskommunens politikk for arealforvaltning.

Hovedmålet for arealforvaltningen i Nordland er som følger:

*Arealforvaltningen i Nordland skal være bærekraftig og gi forutsigbare rammer for næringslivet og befolkningen. Forvaltningen skal skje på grunnlag av kunnskap og oppdaterte kommuneplaner.*

I kapittel 8.3 om Naturressurser, kulturminner og landskap står følgende:

- a) Landskap som kulturelt, miljømessig og sosialt element skal være en integrert del av arealplanleggingen. Det skal tas hensyn til både helhetlig landskapsrom og landskapselementer.
- b) Viktige friluftsområder, lokalt og regionalt, skal sires som ressurs og grunnlag for å ivareta de unike mulighetene Nordland har som aktivitets- og opplevelsarena.
- f) Kulturminner- og miljø av lokal, regional eller nasjonal verdi skal sikres gjennom den kommunale planleggingen som en ressurs og grunnlag for kunnskapsutvikling, næringsutvikling, opplevelse og historisk kontinuitet, stedsidentitet og aktiv bruk.

I og med at planarbeidet er i tråd med kommunens intensjoner for området, legges det til grunn at føringer i fylkesplanen også er ivaretatt.

### 4.2 Rikspolitiske retningslinjer

Narvik kommune vurderer følgende rikspolitiske retningslinjer som relevante:

- Statlige retningslinjer for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging.
- Rundskriv T-2/08, rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging.
- Rundskriv T-1442 behandling av støy i arealplanlegging.

I planarbeidet er ovennevnte lagt til grunn.

#### 4.3 Kommunale vedtekter og retningslinjer

Narvik kommune vurderer følgende kommunale vedtekter og retningslinjer som relevante:

- Energi- og klimaplan vedtatt 25.09.09
- Forskrift om innsamling av husholdningsavfall

I planarbeidet er ovennevnte lagt til grunn.

#### 4.4 Kommuneplanens arealdel

Området er i kommuneplanens arealdel, vedtatt 02.02.17, avsatt til småbåthavn og grønnstruktur.

I reguleringsbestemmelsene står følgende for S4 Småbåthavn og gjestehavn, Vassvika:

*«Forhold avdekt i konsekvensutredning og Risiko- og sårbarhetsanalyse i forbindelse med komunedelplanen for Narvikhalvøya i 2011 skal vurderes og sikres ved utarbeidelse av detaljregulering, jfr. bestemmelser i kap 2. Land- og sjøområdene skal reguleres samlet i egen detaljreguleringsplan. I hele området skal det legges til rette for publikum, både for båtgjester og andre. Aktiviteter skal kunne spenne fra rekreasjon og lek til kulturopplevelser og handel. Publikum skal fritt kunne bevege seg rundt sjøområdet, og arealene skal være et åpent friareal/parkområde også for ikke betalende gjester. Vassvikkaia må hensyntas og ivaretas i videre planprosess. Gjennomgående tursti skal ivaretas gjennom reguleringsplanarbeidet.»*

Ovennevnte føringer ligger til grunn for reguleringsarbeidet.



Figur 1: Utsnitt kommuneplanens arealdel. Planområdet er avmerket med mørk blå farge (Narvik kommune).

#### 4.5 Reguleringsplaner

Området er ikke tidligere regulert. Reguleringsplan for Gnr/bnr 39/390-391 grenser til planområdet.

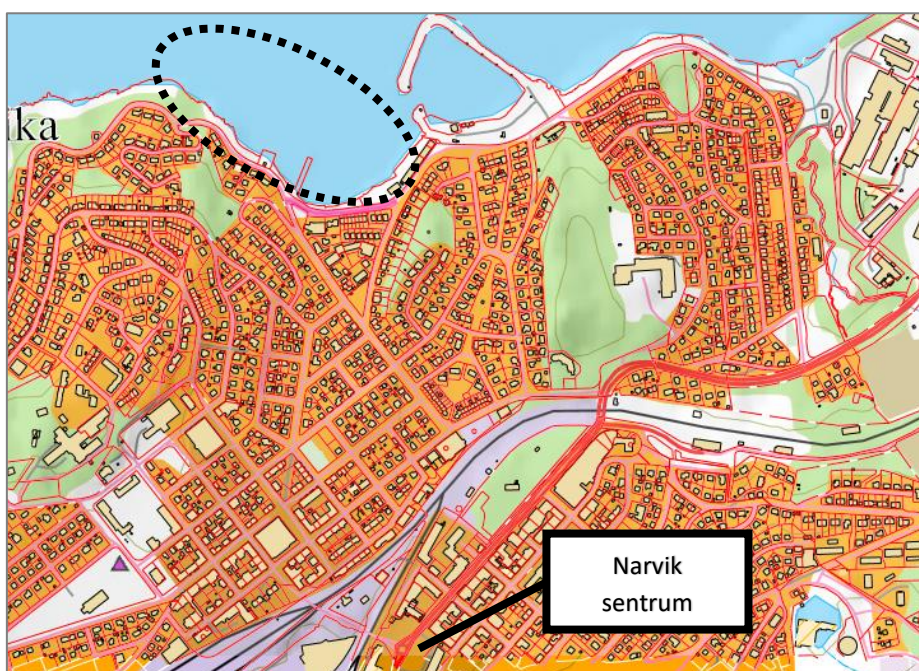


Figur 2: Reguleringsplan «Gnr/bnr 39/390-391, Vassvik» (Narvik kommune).

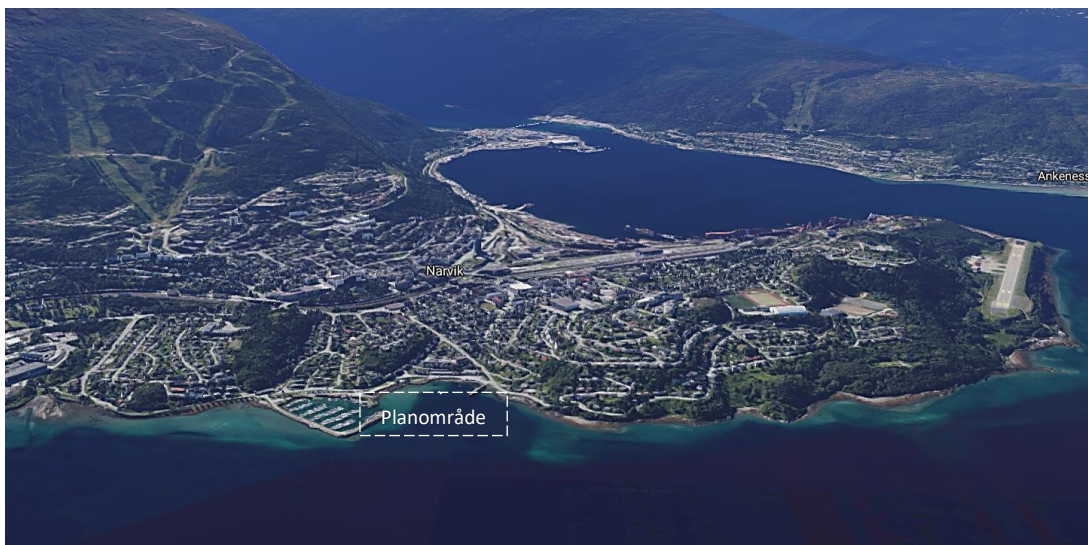
### 5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

#### 5.1 Beliggenhet og avgrensning av planområdet

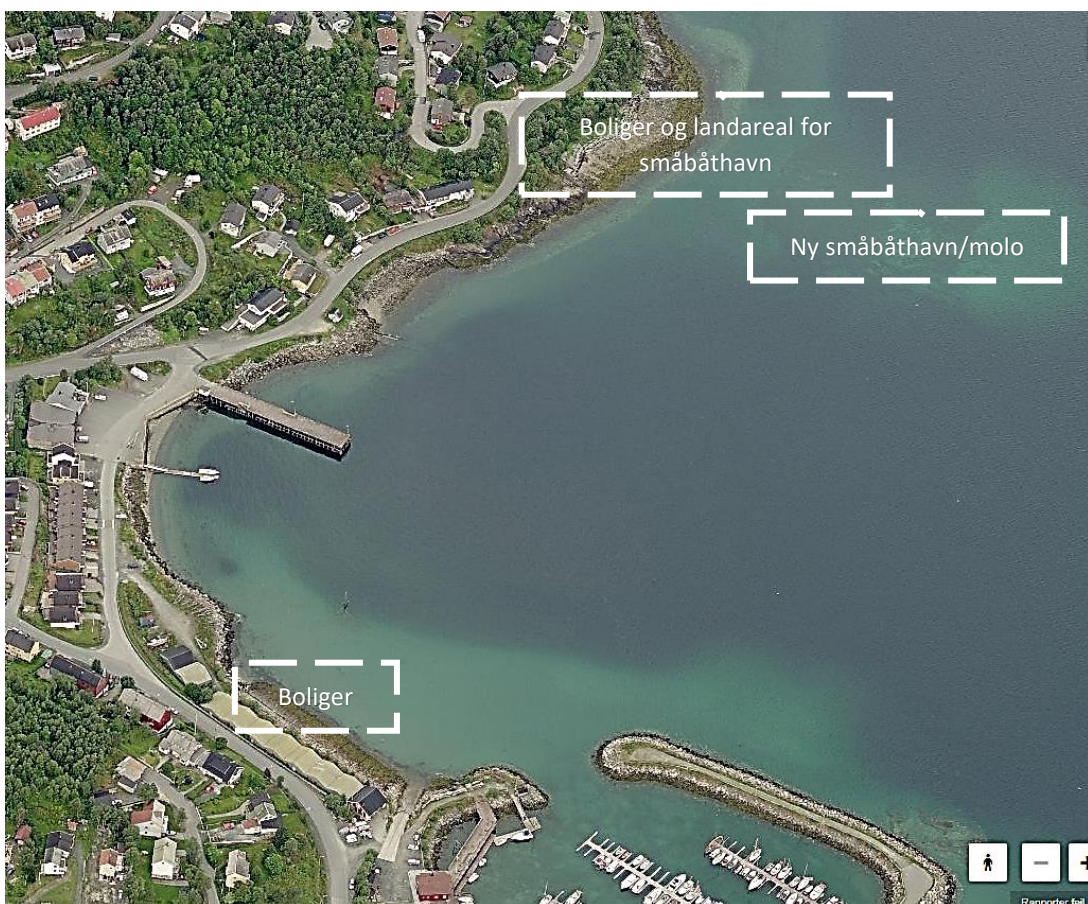
Planområdet ligger 1,5 km nord for Narvik sentrum.



Figur 3: Kartutsnitt som antyder plassering av planområdet med svart, stiplet linje (Narvik kommune).



Bilde 1: Planområdet, retning sør (Kilde; Google Maps)



Bilde 2: Skråfoto av hele planområdet, retning vest. (Kilde: Gulesider.no)



Bilde 3: Flyfoto av området for boliger i øst, retning sør.



Bilde 4: Flyfoto over område for boliger i øst, retning nordøst.





Figur 4: Avgrensning av planområdet er antydnet med rød, stiplet linje.

## 5.2 Eiendomsforhold

Følgende eiendommer inngår i planområdet, helt eller delvis:

Gnr/bnr	Hjemmelshaver/fester	Fester
39/1904	Narvikgården AS	
39/1659	Narvikgården AS	Marina 1 AS
39/1436	Narvik kommune	Narvik Båtforening
39/1897	Vannkanten AS	
39/1896	Narvikgården AS	
39/1714	Narvik kommune	Narvik Vann KF
39/1878	Narvikgården AS	



Figur 5: Eiendomsgrenser vist med rød, heltrukket linje (Narvik kommune).

### 5.3 Landskap og estetikk

En gjennomgang av foreliggende landskapskartlegging i regi av NIJOS (nå NIBIO) avklarer at landskapsregion; Fjordbygdene i Nordland og Troms, i liten grad er egnet som referanse i forhold til denne planen. Vassvik og Taraldsvik inngår som en del av det kystnære landskapet i Narvik sentrum.

Planområdet ligger nederst mot vannkanten i Vassvika, og omfatter også neset som stikker ut som en lav rygg mellom Vassvika og Lillevika. Terrenget stiger sørover, slik at Vassvika er rammet inn av to bebygde koller. I planområdets østre del ligger bakenforliggende bebyggelse på et platå noen meter over Sjøveien, som går i bakkant av planområdet. Bebyggelsen langs Vassvikkaia ligger noe lavere, de laveste på ca. kote + 5-6. Det er i dag god utsikt fra bebyggelsen her mot sjøen.

Med unntak av eksisterende naust i planområdets østre del, Vassvikkaia, samt en avløpsspumpstasjon i vestre del, er planområdet ubebygget. Området der naustene står er flatt, og delvis utfyllt i sjø. Området ved innkjøringen til eksisterende naustområde benyttes i dag til parkering, urettmessig utelagring av hengere, mellomlagring av masser o.l. Øvrige deler av planområdet, sett bort fra kaia, har naturlig strandsone med forholdsvis bratt terreng ned mot sjøen og framstår i stor grad som urørt.

Vegetasjonen i planområdet består av spredt løvvegetasjon, og lave busker og gress ned mot strandkanten.

Område for landareal til ny småbåthavn/molo er i dag ubebygget. Fra eksisterende bebyggelse i Lomveien og ned til sjøen er terrenget skrånende. Den lavestliggende bebyggelsen i dette området ligger på ca kote + 12. På samme måte som at det er et grunt areal ved småbåthavna øst for planområdet, planlegges den nye moloen plassert på et grunt areal i sjøen i forlengelsen av ryggen fra åssiden vest i planområdet. Sjøområdet mellom grunnene er betydelig dypere.

Når det gjelder eksisterende boligbebyggelse i planområdet, består denne hovedsakelig av trehus med variert utforming og et stort fargespekter (rød, gul, grønn, hvit, grå m.m). Boligbebyggelsen har

ikke noe særskilt maritimt preg. Eksisterende bebyggelse tilhørende småbåthavnen kan sies å ha maritimt preg.

I forbindelse med utbygging i urørt natur så vel som etablerte boligområder er det aktuelt å avklare visuelle virkninger, ofte relatert til fjernvirkninger og nærvirkninger.

Når det gjelder fjernvirkninger, er planområdet først og fremst synlig fra sjøen, og Vassvikas skålform gjør at planområdet er skjermet fra bebyggelsen som ligger bak de omkransende høydene. Planområdets plassering nede i vannkanten gjør også at man ikke vil ha utsyn mot den planlagte bebyggelsen fra områdene som ligger rett sør for planområdet. Fra nesene som stikker ut på hver sin side av Vassvika vil man derimot ha utsyn mot de nye tiltakene.

I forhold til vurderinger av nærvirkninger knyttes dette først og fremst til opplevelsen fra bebyggelsen bakom planlagte byggeområder, evt. også rekreasjonsområder.

#### 5.4 Kulturminner og kulturmiljø

Vassvik-kaia ble bygd i ca. 1915 som ekspedisjonskai for båttrafikken fra nordsiden av fjorden. I 1927 ble den påbygd for å kunne brukes som bilfergekai. Kaia ble forsterket før krigen for å kunne ta imot tyngre rutebiler. Kaia ble rehabilitert i 1969/1970. Vassvik-kaia er i Narvik kommunes Temaplan Kulturminnevern avsatt til områder som skal reguleres til spesialområde bevaring.

Det er for planområdet for øvrig foretatt en utsjekk i databaser for kulturminner. Ingen samiske, arkeologiske, nyere tids kulturminner eller krigsminner er registrert i planområdet.

Tiltaket berører utover Vassvik-kaia ingen kjente kulturminner, og ut fra dette vil temaet bli behandlet enkelt.



Bilde 5: Vassvikaia (Google maps)

### 5.5 Naturverdier, naturressurser, naturmangfold

Det er foretatt en utsjekk av planområdet i Naturbasen til Direktoratet for naturforvaltning, og i Artsdatabankens artskart.

Det er ikke registrert verneområder, artsfredning eller annen fredning eller viktige artsforekomster innenfor planområdet, ifølge *Naturbase*. Det er heller ikke registrert nasjonalt eller regionalt viktige kulturlandskap eller statlig sikrede friluftsområder. I følge *Naturbase* er det heller ikke registrert utvalgte naturtyper eller naturtyper som er vurdert som svært viktige, viktige eller lokalt viktige.

Ifølge *Artsdatabanken* er det ikke registrert prioriterte arter, truede eller nær truede arter på Norsk rødliste for arter 2015 innenfor planområdet. Utenfor planområdet er det registrert funn av 1 stk. taksvale og 1 stk. sandsvale, begge observasjoner gjort i 2010. Røddlistede fugler bruker hele området som leveområde og fødesøk. Det finnes områder for fødesøk utenfor planområdet, og viktigheten av fødeområder innenfor planområdet vurderes til å være relativt liten.

### 5.6 Friluftsliv, rekreasjon og lek

Se egen delutredning for Friluftsliv/by- og bygdeliv.

### 5.7 Skole og barnehage

Se egen delutredning for Barn og unge.

### 5.8 Trafikale forhold

Planområdet berører kryssene Sjøveien/Strandveien/Vassvikkaia og Vassvikkaia/Lomveien/Fr Nansens vei.

Narvik kommune v/ Vei og park opplyser at Strandveien og Sjøveien er definert som omkjøringsvei i forbindelse med stenging av E6. Vassvikkaia er definert som atkomstvei til boliger.

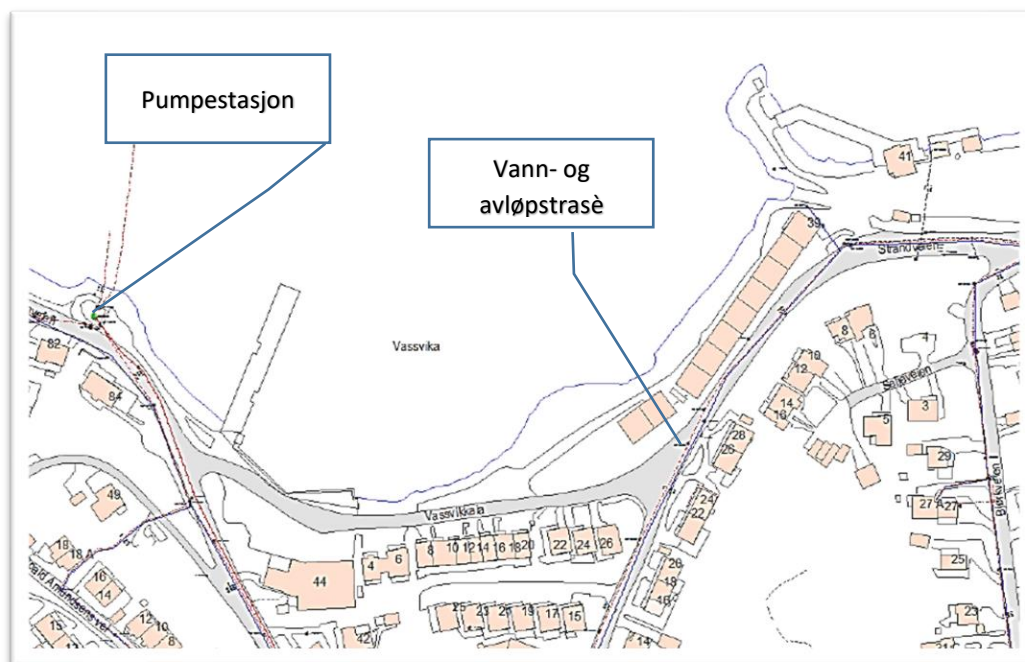
Fartsgrense på nevnte veger og i området for øvrig er 30 km/t, og det er etablert fartsdumper. Kommunen vurderer trafikksikkerheten som tilfredsstillende i området. Det er ikke etablert fortau eller busstopp innenfor planområdet. Nærmeste busstopp ligger i Strandveien.

Ifølge Nasjonal vegdatabank (NVDB) er det ikke registrert ulykker i området.

### 5.9 Teknisk infrastruktur

Vann- og avløpsledninger ligger i Strandveien, Fr. Nansens vei og Lomveien.

Pumpestasjon for avløp er etablert på gnr./bnr. 39/1714. Pumpestasjon har overløp til sjø.



Figur 6: Utsnitt fra kommunalt ledningskartverk (Narvik Vann KF).

## 5.10 Grunnforhold

### 5.10.1 Grunnundersøkelser

Det er foretatt grunnundersøkelser i forbindelse med planarbeidet.

Sjøbunnen i området ved utfylling for boliger i øst har en løsmassetykkelse på 1-6 meter nærmest land, og 8-13 meter ca 80 meter fra land. Løsmassene består av sand, silt og bløt leire.

Ved den undersjøiske ryggen for småbåthavn/molo er løsmassemektheten størst nærmest land med opptil 14 meter. Mektheten avtar til siden av ryggen, samt utover. Ved det ytterste borepunktet er det nesten berg i dagen. Det er påtruffet kvikkleire ca 1-3 meter under terreng.

### 5.10.2 Geoteknikk

Det er utført beregninger av stabiliteten i område for nye boliger i øst. Beregningene viser at det må mudres til berg for å oppnå tilfredsstillende stabilitet, dersom arealinnvinning skjer gjennom utfylling i sjø.

Det må også mudres ned til faste masser for boliger og molo i vest for å oppnå tilfredsstillende stabilitet. For endelig plassering og omfang av molo anbefales at det gjennomføres supplerende undersøkelser.

## 5.11 Forurensning

I følge miljostatus.no er det ikke registrert grunnforurensning i planområdet.

Fylkesmannen vurderer imidlertid området til å være av forurensningsmessig betydning, og at det dermed er søknadspliktig etter forurensningsloven § 11. Fylkesmannen legger til grunn at det er en del aktivitet i området, blant annet knyttet til småbåthavn, naust, veier og boliger.

Det er derfor foretatt miljøtekniske undersøkelser både på land og av sjøbunnsedimenter i forbindelse med planarbeidet. Se kapittel 7.7.

### 5.12 Vannmiljø

Narvik kommune er en del av vannområde Ofoten, og omfattes av Regional plan for vannforvaltning i vannregion Nordland og Jan Mayen (2016-2021). Planen inngår som del av Kommuneplan for Narvik. Det synes ikke som om det er satt særskilte miljømål for vannforekomsten innenfor planområdet ut over det som følger av vannforskriften.

I Miljødirektoratets database «Vannmiljø» er det ikke registrert spesielle forhold i sjø.

### 5.13 Risiko og sårbarhet

Så langt vi kan se ut fra informasjon i foreliggende databaser, synes utbyggingsarealene ikke å være utsatt for ras, flom eller andre farer, og det vurderes derfor ikke som nødvendig å gjøre en full ROS-analyse.

I forståelse med Narvik kommune er derfor fylkesmannens sjekklister benyttet.

Tabell 5-1: Sjekkliste for vurdering av risiko og sårbarhet (Kilde; Fylkesmannen i Nordland)

Natur- og miljøforhold		
Forhold / uønsket hendelse	ja/nei	Vurdering
Jord-/leire-/løsmasseskred	Ja	Se notat grunnundersøkelse datert 30.06.16 og geoteknisk vurdering datert 18.07.16, revidert 03.05.22. Mudring gjennomføres.
Kvikkleire, ustadige grunnforhold	Ja	Kvikkleire ved område for ny molo. Se notat grunnundersøkelse datert 30.06.16 og geoteknisk vurdering datert 18.07.16, revidert 03.05.22. Mudring gjennomføres, og supplerende undersøkelser utføres i forbindelse med prosjektering av molo.
Steinras, steinsprang	Nei	Planområdet er ikke innenfor rasfarlig område med tanke på steinras/steinsprang.
Is-/snøskred	Nei	Planområdet er ikke innenfor rasfarlig område med tanke på is/snøskred.
Kjente historiske skred, utbredelse	Nei	Det er ingen kjente historiske skred i området.
Flomfare	Nei	Planområdet ligger ikke ved vassdrag.
Springflo	Ja	Boliger etableres på anbefalt kotehøyde jfr. Kommuneplanens arealdel. Ny anbefalt kotehøyde fra Direktoratet for samfunnssikkerhet forutsettes lagt til grunn for bebyggelse på molo. Se kapittel 7 for redegjørelse vedr. kotehøyder.  Forenklede beregninger viser at byggeområdene vil kunne være utsatt for overskylling. Det er nedfelt bestemmelse om at mer avanserte beregninger skal gjennomføres før det gis byggetillatelse og at det skal redegjøres for ev. tiltak.
Flomsonekart, historiske flomnivå	Nei	Planområdet ligger ikke ved vassdrag.
Sterkt vindutsatt, storm/orkan etc.	Nei	Området er utsatt for østavind. Vurderes ikke som nødvendig å gjøre særskilte tiltak i forhold til vind.
Mye nedbør	Nei	Ikke relevant i forhold til tiltaket.
Store snømengder	Nei	Ikke relevant i forhold til tiltaket.
Radon	Nei	Ikke kjent radonfare i planområdet. Ivaretas i prosjektering.
Er det fare for utglidninger (er området geoteknisk ustabil)	Nei	Fylling etableres iht. prosjektert løsning og med beskrevne tiltak.
Drikkevann o.a. biologiske ressurser		
Forhold / uønsket hendelse	ja/nei	Vurdering
Utbyggingsplaner (boliger, fritidsbebyggelse, næring/industri, infrastruktur etc.) i nærheten av: - drikkevannskilder, nedbørsfelt, grunnvann - landbruksareal - oppdrettsanlegg m.m. → vurdere nødv. tiltak, båndlegging etc.	Nei Nei Nei Nei	Planområdet er ikke i nærheten av drikkevannskilder, landbruksareal eller oppdrettsanlegg. Tiltaket vil ikke påvirke grunnvann.

<b>Virksomhetsbasert sårbarhet</b>		
<b>Forhold / uønsket hendelse</b>	<b>ja/nei</b>	<b>Vurdering</b>
Brann/eksplosjon ved industrianlegg	Nei	Ikke relevant i forhold til tiltaket.
Kjemikalieutslipp o.a. forurensning	Nei	Ikke relevant i forhold til tiltaket.
Olje-/gassanlegg	Nei	Ikke relevant i forhold til tiltaket.
Lagringsplass for farlige stoffer f.eks. industrianlegg, havner, bensinstasjoner, radioaktiv lagring	Nei	Ikke relevant i forhold til tiltaket.
Høyspentledninger	Nei	Ikke relevant i forhold til tiltaket.
Anlegg for deponering og destruksjon av farlig avfall	Nei	Ikke relevant i forhold til tiltaket.
Strålingsfare fra div. installasjoner	Nei	Ikke relevant i forhold til tiltaket.
Gamle fyllplasser	Nei	Ikke relevant i forhold til tiltaket.
Forurenset grunn og sjøsedimenter, endret bruk av gamle industritomter	Ja	Det er registrert forurensning i del av planområdet. Følges opp iht. rapport for miljøgeologiske undersøkelser.
Militære og sivile skytefelt	Nei	Ikke relevant i forhold til tiltaket.
Dumpeområder i sjø	Nei	Ikke relevant i forhold til tiltaket.
<b>Infrastruktur</b>		
<b>Forhold / uønsket hendelse</b>	<b>ja/nei</b>	<b>Vurdering</b>
Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende transportårer utgjøre en risiko for området?		
- hendelser på veg	Nei	Ikke relevant i forhold til tiltaket.
- hendelser på jernbane	Nei	Ikke relevant i forhold til tiltaket.
- hendelser på sjø/vann	Nei	Det er ingen farleder i nærhet til tiltaket.
- hendelser i luften	Nei	Ikke relevant i forhold til tiltaket.
Veger med mye transport av farlig gods	Nei	Ikke relevant i forhold til tiltaket.
Ulykkesbelastede veger	Nei	Ikke relevant i forhold til tiltaket.
Brannberedskap - Har området utilstrekkelig brannforsyning	Nei	Planområdet er godt tilgjengelig i forbindelse med brannutrykning. Området har tilstrekkelig brannvannsdekning med 20 l/s.
- Har området bare en mulig atkomstrute for brannbil	Nei	Boligområdene vil være tilgjengelig fra kommunal veg og fra felles atkomstvei. Molo i øst er kun tilgjengelig via internt atkomstveg.
Støysoner ved infrastruktur	Nei	Planområdet ligger ikke innenfor flystøyområde.
<b>Strategiske / sårbare objekter</b>		
Objekter som kan være særlig utsatt for sabotasje/terror, og/eller er sårbare i seg selv og derfor bør ha en grundig vurdering		
<b>Forhold / uønsket hendelse</b>	<b>ja/nei</b>	<b>Vurdering</b>
Sykehus/helseinstitusjon	Nei	Ikke relevant i forhold til tiltaket.
Sykehjem/omsorgsinstitusjon	Nei	Ikke relevant i forhold til tiltaket.
Skole/barnehage	Nei	Ikke relevant i forhold til tiltaket.
Flyplass	Nei	Ikke relevant i forhold til tiltaket.
Viktig vei/jernbane	Nei	Ikke relevant i forhold til tiltaket.
Jernbanestasjon/bussterminal	Nei	Ikke relevant i forhold til tiltaket.
Havn	Nei	Ikke relevant i forhold til tiltaket.
Vannverk/kraftverk	Nei	Ikke relevant i forhold til tiltaket.
Undervannsledninger/kabler	Nei	Ikke relevant i forhold til tiltaket.
Bru/Demning	Nei	Ikke relevant i forhold til tiltaket.



### 5.14 Øvrige tema

Det er ikke alle tema angitt i Forskrift om konsekvensutredning som vurderes som relevante å redegjøre for i planen.

Planområdet berører ikke området med økosystemtjenester, jordressurser eller mineralske ressurser, samisk natur- eller kulturgrunnlag. Planområdet og foreslått bruk av området er ikke spesielt utsatt for kriminalitet, og det er ikke behov for særskilte kriminalitetsforebyggende tiltak. Transport, energiforbruk eller behov for særskilte energiløsninger ut over gjeldende lovverk som følge av tiltaket er begrenset. Tiltaket vurderes å ha liten effekt i forhold til beredskap og ulykkesrisiko. Forholdet ivaretas gjennom forenklet ROS-analyse og omtales derfor ikke i eget kapittel. Befolkningens helse og helsens fordeling i befolkningen som er relevant i forhold til tiltaket ivaretas under tema Friluftsliv ettersom fysisk aktivitet og friluftsliv er viktig for helsen. Temaet omtales ikke i eget kapittel.

## 6 Beskrivelse av planen

### 6.1 Hovedtrekk i planen

Hovedformålet med planen er å legge til rette for oppføring av to leilighetsbygg med inntil 26 leiligheter i planområdets østre del. Planen innebærer sanering/riving av et antall eksisterende naust, og at det fylles ut i sjø.

Under vises 3D-modell for hvordan området kan bygges ut.



Figur 7: Illustrasjon av mulig ny bebyggelse i øst, retning sørøst (Hamperokken arkitektur).



Figur 8: Illustrasjon av mulig ny bebyggelse i øst, perspektiv mot sør. (Hamperokken arkitektur)



Figur 9: Illustrasjon av ny bebyggelse i øst vist med topp heissjakt på tak (Hamperokken arkitektur).

Planen legger også til rette for etablering av molo/småbåthavn og boliger vest i planområdet. Det er en naturlig grunne i sjøen i dette området, og dermed en egnet plassering av molo/småbåthavn. Området har tidligere vært vurdert som egnet for plassering av molo nettopp på grunn av den undersjøiske ryggen. På landområdet ønskes det tilrettelagt for tre leilighetsbygg med inntil 42 leiligheter. På selve moloen ønskes det tilrettelagt for parkering, bygninger til drift av småbåthavna, naust og rorbuer til utleie. Det er også satt av arealer til strand og lek.

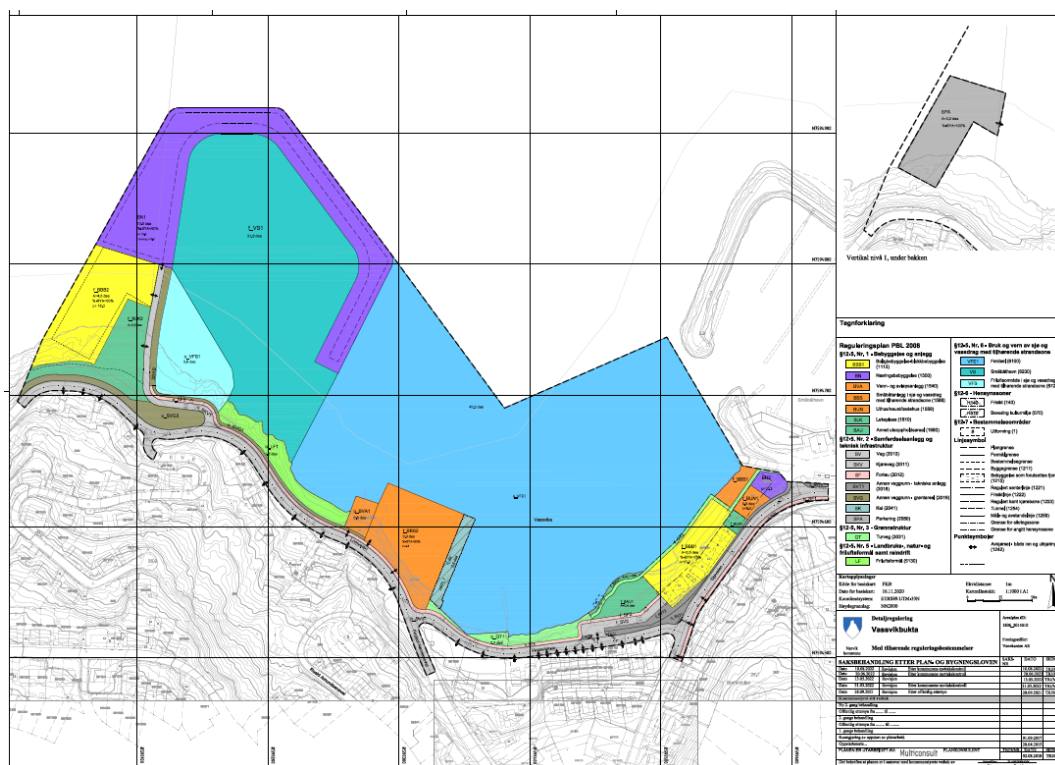
Nøyaktig plassering og utforming av moloen forutsettes å ta utgangspunkt i grunnundersøkelser og geotekniske vurderinger, samt supplerende undersøkelser i forbindelse med prosjektering. Under vises 3D-modell for hvordan området kan bygges ut



Figur 10: Illustrasjon av mulig ny bebyggelse i vest, perspektiv mot øst (Narvikgården)

I tillegg til ovennevnte er to områder tilrettelagt for flytebrygger; mellom Vassvik-kaia og kommunal pumpestasjon. Flytebryggen ved Vassvik-kaia (BBS2) etableres på Narvikgården sin eiendom. Anlegget vil være privateid, men ønskes utbygd med tanke på å tilrettelegge for turisme. Området gjøres tilgjengelig gjennom egne båtplasser avsatt til publikum/gjeste plass. Det legges også til rette for muligheten til etablering av liten butikk og /eller café innenfor området.

Merk at planen åpner for at bebyggelsesstruktur vil kunne endres, innenfor planens rammer for øvrig.



Figur 11: Plankart datert 10.08.22.

### 6.2 Planlagt arealbruk

I planen settes det av arealer til følgende formål:

Arealformål over bakken	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (daa)
1113 - Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (2)	7
1300 - Næringsbebyggelse (2)	11
1540 - Vann- og avløpsanlegg	0,5
1588 - Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (2)	4,4
1589 - Uthus/naust/badehus	0,4
1610 - Lekeplass (2)	2,8
1690 - Annet uteoppholdsareal (2)	1
Sum areal denne kategori:	26,9
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (daa)
2010 - Veg (2)	6,7
2011 - Kjørveg	0,8
2012 - Fortau (3)	1,4
2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg (4)	1
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (3)	2,1
2041 - Kai	0,6
2082 - Parkeringsplasser	0,1

Sum areal denne kategori:	12,8
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	Areal (daa)
3031 - Turveg (2)	1,6
Sum areal denne kategori:	1,6
§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift	Areal (daa)
5130 - Friluftsmål	1,6
Sum areal denne kategori:	1,6
§12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	Areal (daa)
6100 - Ferdse	48,9
6230 - Småbåthavn	21,8
6720 - Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	3,6
Sum areal denne kategori:	74,3
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (daa)
1113 - Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (2)	7
1300 - Næringsbebyggelse (2)	11
1540 - Vann- og avløpsanlegg	0,5
1588 - Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (2)	4,4
1589 - Uthus/naust/badehus	0,4
1610 - Lekeplass (2)	2,8
1690 - Annet uteoppholdsareal (2)	1
Sum areal denne kategori:	26,9
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (daa)
2010 - Veg (2)	6,7
2011 - Kjøreveg	0,8
2012 - Fortau (3)	1,4
<b>Totalt alle kategorier:</b>	<b>117,2</b>
<b>Arealformål under bakken</b>	
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (daa)
2080 - Parkering (SPA)	3,2
<b>Sum areal denne kategori:</b>	<b>3,2</b>

### 6.3 Havnivåstigning og stormflo

I kommuneplanens bestemmelser er det angitt at nye bygge- og anleggstiltak med viktige bruksarealer ikke tillates etablert lavere enn kote +4,2 uten at det etableres avbøtende tiltak mot fare og skade ved havnivåstigning og stormflo. Unntak gjelder naust og annen bebyggelse som gjennom dens funksjon krever nær/lav beliggenhet mot sjøen.

«Viktige bruksarealer» antas å tilsvare sikkerhetsklasse F2 og F3 jfr. teknisk forskrift. Sikkerhetsklasse F2 gjelder tiltak der oversvømmelse har middels konsekvens, og omfatter de fleste byggverk beregnet for personopphold (boliger).

I planen er kommuneplanens krav til minimumsnivå beholdt for boliger.

Direktoratet for samfunnssikkerhet har nedjustert tallene for havnivåstigning i ny veileder. Ny anbefalt minimumshøyde for Narvik er justert ned til kote +3,48 for bebyggelse/tiltak i sikkerhetsklasse F3, og til kote +3,31 for sikkerhetsklasse F2.

Rorbuer er bebyggelse som gjennom sin funksjon krever nær beliggenhet til sjø. For rorbuer kan det være aktuelt å operere med lavere minimumshøyde iht. kommuneplanen.

Dette er fulgt opp i reguleringsbestemmelsene ved at det stilles krav om sikkerhetstiltak/avbøtende tiltak iht. kommuneplanens bestemmelser.

#### 6.4 Oversvømmelse og overskylling

I forbindelse med planarbeidet er det utført en vurdering av sikkerhet mot oversvømmelse og overskylling. Beregninger viser at det må påregnes overskylling over planområdet. Boliger i øst er vesentlig mer skjermet for innkommende bølger enn boligområde i vest.

Merk at beregnede overskyllingsrater anses som konservative da de er bygget på dimensjonerende bølgesituasjon som er framkommet ved forenklet metodikk. Det er sannsynlig at bølgeberegning med mer avansert bølgemodell vil gi lavere estimat på dimensjonerende bølgesituasjon, og lavere overskyllingsestimater.

Det anbefales å adressere sikkerhet mot overskylling ved videre utvikling av hele planområdet inkludert prosjektering av fylling, fyllingskant, bølgevern og bolighus (plassering, orientering og materialvalg). En avansert bølgesimulering som hensyntar diffraksjon, refraksjon og grunning forventes å gi lavere ekstrem bølgetilstand enn stipulert med den forenklete metoden i dette studiet og dermed lavere anslag for overskylling. Forholdet er ivaretatt i planen

Generelt kan sikkerhet mot overskylling økes ved:

- Sikrere anslag på dimensjonerende bølgesituasjon.
- Grov stein i fylling.
- Forhøyet fyllingskrone med høy dreneringsevne.
- Bred fyllingskant med høy dreneringsevne.
- Avstand fra bebyggelse til fyllingskant.
- Dreneringstiltak i areal mellom fyllingsfront og bygninger.

Notatet ligger som vedlegg til planen.

#### 6.5 Uteoppholdsarealer/lek

Føringer for knyttet til henholdsvis uteopphold og lekeplasser er angitt i kommuneplanens bestemmelser.

6.5.1 Uteoppholdsarealer

Ifølge kommuneplanen utløser 26 leiligheter (blokkbebyggelse) på f\_BBB1 et krav på inntil 1300 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal (min. 50 m<sup>2</sup> pr bolig). I foreliggende konsept i øst er uteopphold løst som følger:

Areal mot sjø:	1214 m <sup>2</sup>
Balkonger/terrasser:	180 m <sup>2</sup>
Totalt:	1553 m <sup>2</sup>

Figuren under viser uteoppholdsareal med grønn farge.



Figur 12 : Uteoppholdsareal illustrert med lys grønn farge for ny boligbebyggelse i øst (Hamperokken Arkitektur).

Ifølge kommuneplanen utløser 42 leiligheter (blokkbebyggelse) innenfor f\_BBB2 et krav på inntil 2100 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal (min. 50 m<sup>2</sup> pr bolig). Figur 13 viser et samlet uteoppholdsareal på 2115 m<sup>2</sup> markert med lys grønn, for ny boligbebyggelse i vest. I tillegg kan del av uteoppholdsarealer løses på takterrasse eller ikke overbygde private balkonger med inntil 10 m<sup>2</sup> pr. bolig iht. kommuneplanens bestemmelser.



Figur 13: Leke- og uteoppholdsareal illustrert med hhv. lys og mørk grønn farge for ny boligbebyggelse i vest (Narviggården AS).

Ovennevnte indikerer at kommuneplanens krav til uteoppholdsareal kan oppfylles. Oppfyllelse av krav dokumenteres i byggesaken.

Det er medtatt reguleringsbestemmelse om at MUA skal tilfredstille kommunens gjeldende krav.

### 6.5.2 Lekeplasser

Se egen delutredning for Barn og unge.

Lekeplass ved inngang løses iht. gjeldende kommunale krav.

For f\_BBB1 etableres det to lekeplasser ved inngang, én for hver av blokkene. Se Figur 12 hvor lekeplass er markert med mørk grønn farge. Begge lekeplassene er solbelyst kl 15. ved jevndøgn. Begge lekeplassene vil kunne tilfredsstillere krav om universell utforming, er ikke særskilt utsatt for trafikkstøy eller forurensning. Fremtredende vindretning i området er østavind, og begge lekeplassene ligger således i le for vind.

Arealkravet for nær- og strøkslekeplass er ikke oppfylt for f\_BBB1. Merk at avviket er minimalt.

For f\_BBB2 etableres også to lekeplasser ved inngang for ivaretagelse av avstandskravet på 50 meter. Begge er markert med stiplet linje på Figur 13. Den ene inngår som del av nærlekeplass på totalt 2,6 daa. Både lekeplass ved inngang og nærlekeplass er mer enn 50 % solbelyst kl. 15 ved vår- og høstjevndøgn, se vedlagt sol-/skyggediagram.

Det er medtatt reguleringsbestemmelse om at etablering av lekeplass ved inngang skal etableres iht. kommunens gjeldende krav.



## 6.6 Trafikale forhold

### 6.6.1 Atkomst

Atkomst til nye boliger i øst etableres fra Vassvikkaia, og atkomst til nye boliger og småbåthavn vest etableres fra Lomveien.

### 6.6.2 Parkering

Gjeldende kommuneplan har et krav om 1,75 stk. parkeringsplasser pr boenhet større enn 60 m<sup>2</sup> i sone «Resten av kommunen». For f\_BBB1 vil dette utgjøre krav om totalt 40 parkeringsplasser. For f\_BBB2 vil dette utgjøre et krav om totalt 74 parkeringsplasser.

For f\_BBB1 tenkes parkering løst i byggets plan 1, samt utomhus på bakkeplan. I foreliggende konsept er det vist 23 parkeringsplasser innendørs og 19 utomhus, totalt 42.

For f\_BBB2 tenkes all parkering løst i parkeringskjeller under nye bebyggelse. Det er avsatt areal for parkering i plankart for vertikalnivå 1.

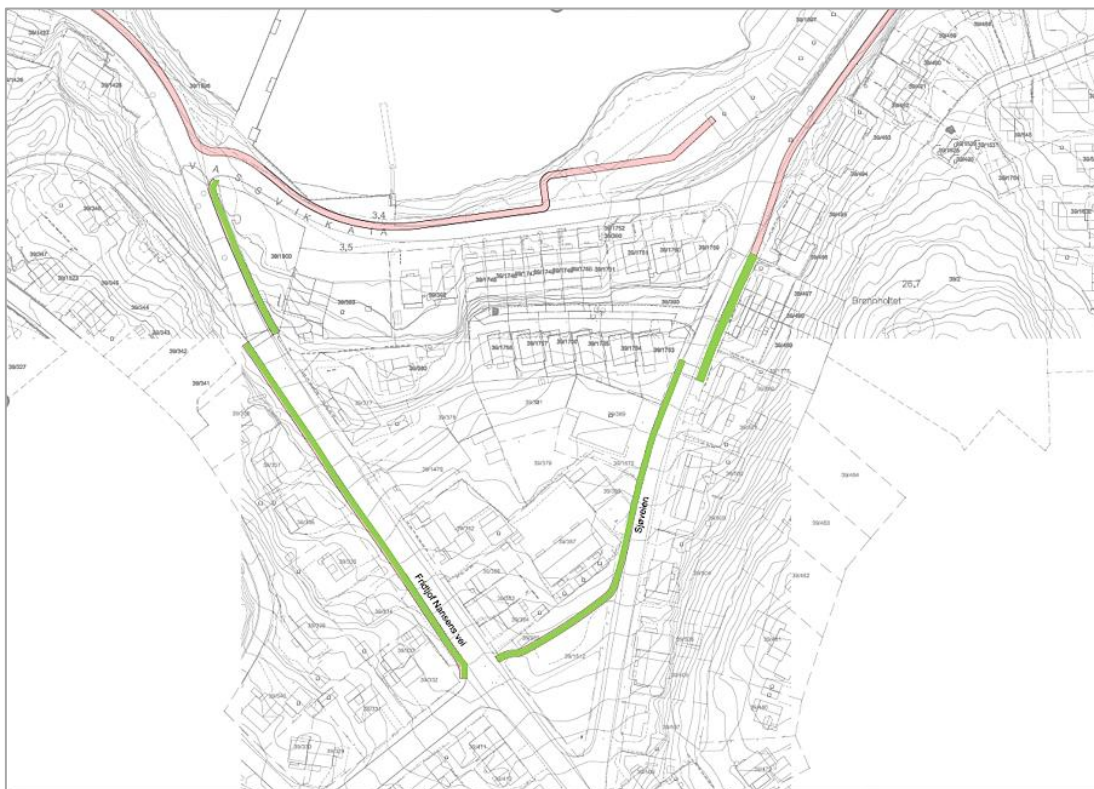
Gjeldende kommuneplan har ingen føringer for antall parkeringsplasser for båtplasser eller naust/rorbu. Det er nedfelt bestemmelse om at det skal opparbeides minimum 0,3 stk. biloppstillingsplasser pr. båtplass og minimum 2 stk. parkeringsplass pr. naust / rorbu. Med det antall naust/rorbuer og båtplasser som er skissert utgjør dette totalt et krav om 45 parkeringsplasser. Det er avsatt totalt 87 stk. i foreliggende konsept. Dette innebærer at det er tilgjengelig et større antall parkeringsplasser for allmenheten/publikum. Det er nedfelt bestemmelse om at parkeringsplassene tillates benyttet av allmenheten/publikum.

### 6.6.3 Gang og sykkel

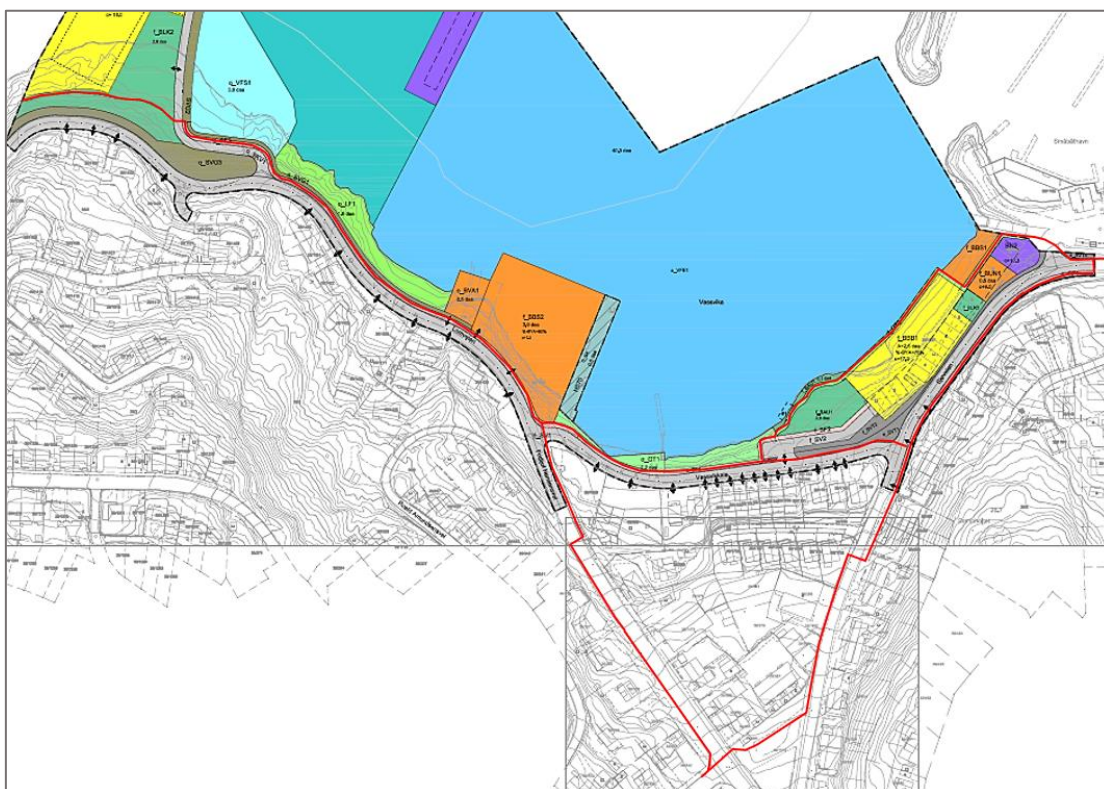
Planen legger til rette for etablering av fortau gjennom planområdet, med unntak av østlig del av Vassvikkaia. Dette på grunn av at del av Vassvikkaia inn mot Strandveien har begrenset areal tilgjengelig for opparbeidelse av fortau. Forholdet er avklart med kommunen. Vassvikkaia er definert som atkomstveg og har fartsgrense 30 km/t, slik at det vurderes ikke som kritisk av kommunen at det ikke opparbeides fortau for denne delen av vegen.

Det er nedfelt rekkefølgebestemmelse om at det skal etableres fortau langs Fr Nansens vei utenfor planens avgrensning, fra krysset Vassvikkaia/Lomveien til krysset Vassvikveien. Det samme gjelder for etablering av fortau langsmed Sjøveien. Se Figur 14 Illustrasjon av fortau utenfor planavgrensning illustrert med grønn farge. Opparbeidelse ivaretas gjennom rekkefølgebestemmelsene.

Figur 15 viser bevegelsesmønster gjennom hele planområdet.



Figur 14 Illustrasjon av fortau utenfor planavgrensning illustrert med grønn farge. Opparbeidelse ivaretas gjennom rekkefølgebestemmelsene. Fortau innenfor planens avgrensning er illustrert med rosa farge.



Figur 15 Bevegelsesmønster for gående og syklende gjennom planområdet, vist med rød strek på utsnitt av plankartet.

#### 6.6.4 Skoleveg

Se egen delutredning for Barn og unge.

### 6.7 Tursti

Tursti er ivaretatt gjennom del av planområdet. Langsmed Vassvikkaia etableres fortau i stedet for turveg etter ønske fra kommunen.

Ved nye boliger i øst etableres tursti på sjøsiden av boligene enten på ytterkant av fylling eller på kaifront. Etablering er ivaretatt gjennom reguleringsbestemmelsene.

Fra Vassvikkaia og fram til avkjørsel til boliger i vest/molo inngår turstien som del av gangveg/fortau.

Etablering av tursti gjennom nytt lekeareal i vest er ivaretatt gjennom reguleringsbestemmelsene.

## 7 Virkninger / konsekvenser av planen

### 7.1 Landskap og estetikk

Konsekvenser av fysiske tiltak på landskapet kan beskrives i form av tiltakets påvirkning på det visuelle inntrykket i området. Utformingen og hvordan dette står i forhold til skala på landskapsrommet og eksisterende bebyggelse har også betydning for hvordan tiltaket vil påvirke omgivelsene.

Et boligprosjekt i strandsonen vil naturlig nok bryte med eksisterende landskapsbilde, både med hensyn til nær- og fjernvirkninger.

Som det framgår av illustrasjonene fra foreliggende konsept for boligblokkene i øst, er det lagt vekt på å dele opp ny bebyggelse for å skape luft mellom enhetene, og ivareta noe av utsikten mot sjøen for bakenforliggende naboer. Høyde på blokkene forsøker å ivareta hensyn til bakenforliggende bebyggelse i størst mulig grad, men vil begrense utsynet mot sjøen for de nærmeste naboene ved Sjøveien og Vassvikkaia. På grunn av blokkenes størrelse vil mange av boligene rundt Vassvika bli visuelt påvirket av en realisering av tiltaket.

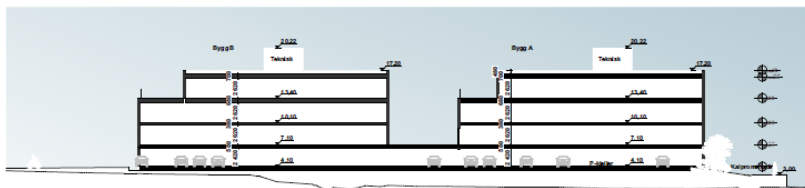
Sett fra sjøen i et større perspektiv vil blokkene imidlertid gli godt inn med eksisterende bebyggelse, da bakenforliggende bygg ligger høyere i terrenget. Blokkenes plassering i terrenget passer også godt i forhold til strandlinjen og glir fint inn i landskapet. Utbyggingen gir en større tilnærming til sjøen, og selv om noe av det naturlige inntrykket til området faller bort, skaper utbyggingen i sjøen en linje som harmoniserer godt med strandlinjen ellers i Vassvika. De foreslåtte tiltakene i dette området er med på å «rydde opp» naustområdet som i dag fremstår som rotete og til dels formålsløst.

Blokkene vest i planområdet vil begrense sikten for nærliggende naboer i større grad enn planlagt bebyggelse i øst da blokkene i dette området er både større og høyere. Spesielt vil de nærmeste bakenforliggende naboene miste en stor del av det utsynet de har mot sjøen i dagens situasjon. Også blokkene i vest vil ha åpne rom mellom byggene. Måten blokkene er plassert på i foreliggende konsept, gjør imidlertid at de danner en dominerende vegg mot nærliggende bebyggelse, i stedet for visuelle akser mot sjøen.

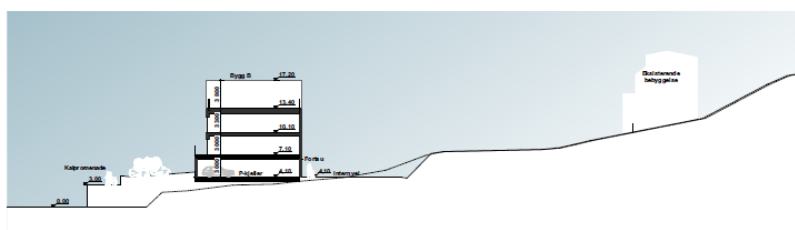
Blokkbebyggelsen i vest, samt moloen og småbåthavna vil ha en stor visuell nærvirkning for mye av bebyggelsen rundt Vassvika, da tiltaket framstår som et svært stort inngrep i landskapet. Lokalt vil dette endre uttrykket Vassvikbukta har i dag, og vil på grunn av tiltakets plassering utenfor neset være godt synlig på lang avstand. I et områdeperspektiv kan en imidlertid ane en slags symmetri som følge av at tilsvarende anlegg som allerede finnes i øst, nå etableres i vest. Den planlagte utfyllingen til molo/småbåthavn i vest vil sammen med moloen og småbåthavna i øst gi bukta et «lukket» preg, og bidra til en tydeligere avgrensning av Vassvikbukta. Samtidig som dette tiltaket forandrer landskapet såpass at mye av det naturlige preget forsvinner, vil planområdet få en større fysisk nærhet til sjøen.

Planlagt badestrand i vest gir nytt liv til et ellers ubenyttet strandområde og kobler eksisterende strandlinje til ny utfylling i vest.

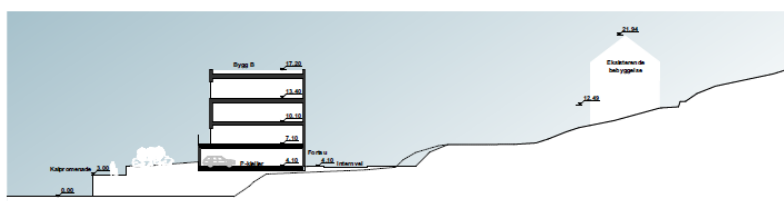
Slik det fremstår i foreliggende konsept skiller blokkene både i øst og vest seg ut fra nærliggende bebyggelse, særlig med tanke på størrelse. Blokkene i foreliggende konsept vil framstå med et mer moderne, maritimt uttrykk enn eksisterende bebyggelse som har en tradisjonell utforming.



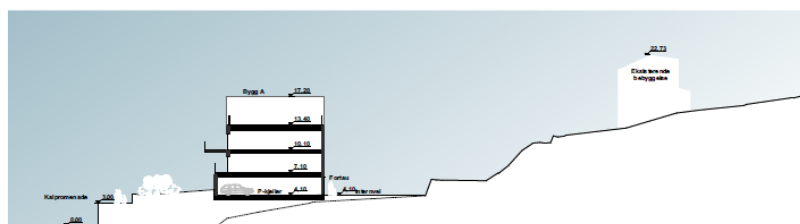
Snitt A



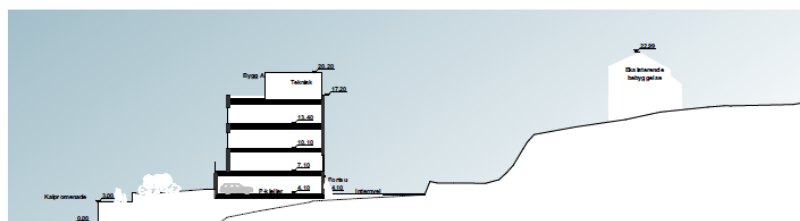
Snitt B



Snitt C



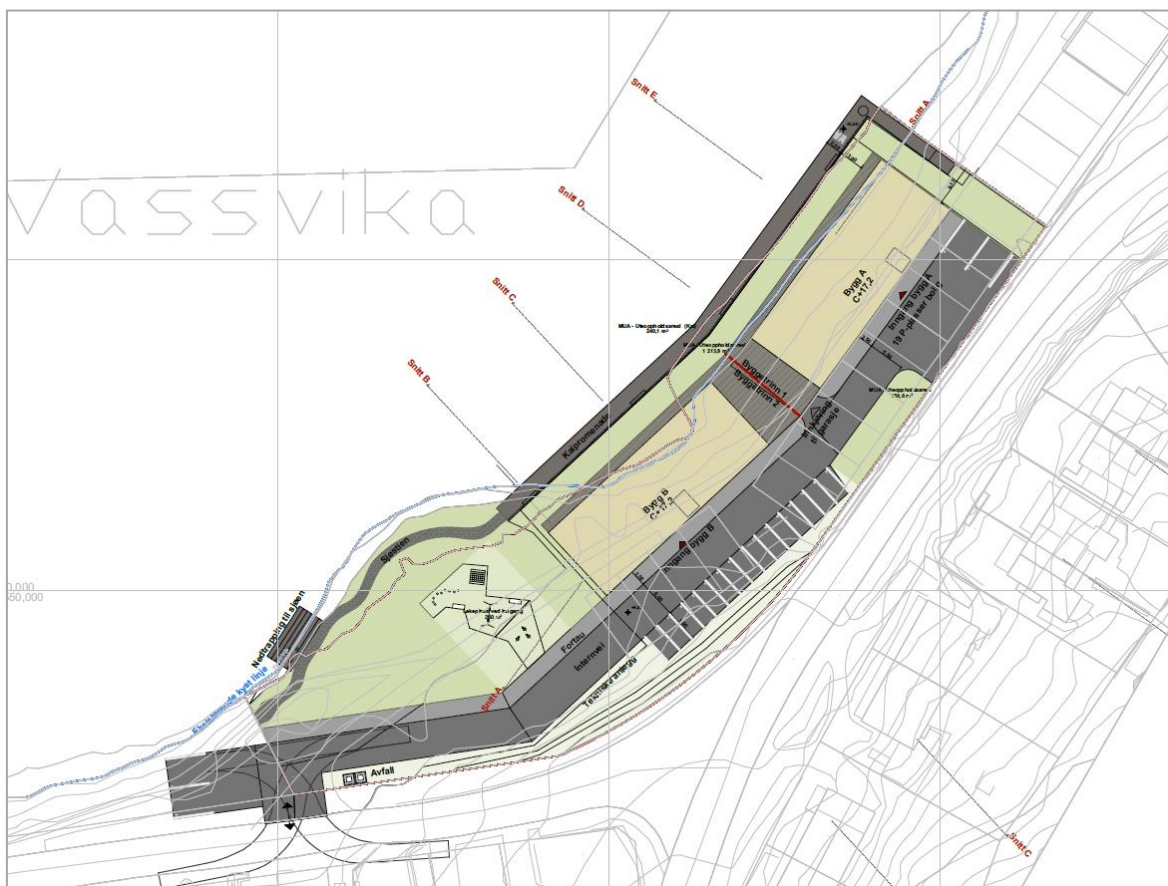
Snitt D



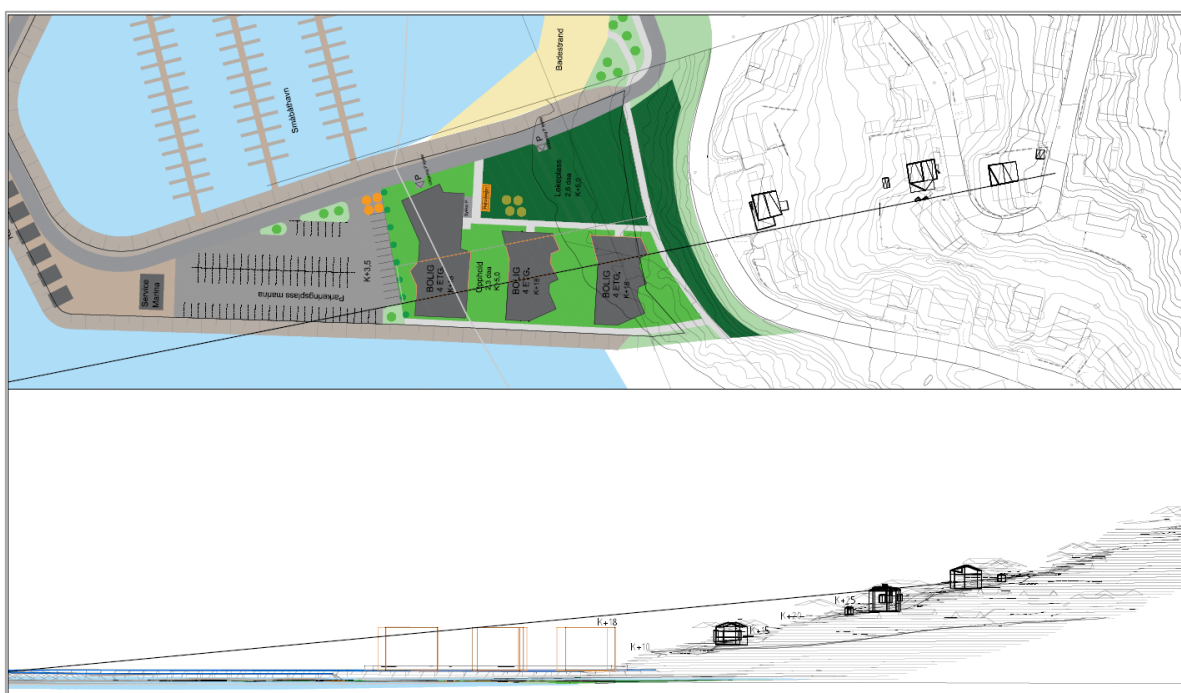
Snitt E

Figur 16: Illustrasjon som viser høyden på ny bebyggelse i øst (Hamperokken arkitektur)

Snitt tegningene ligger som vedlegg til planen.



Figur 17: Situasjonsplan snitt (Hamperokken arkitektur)



Figur 18 : Illustrasjon som viser høyden på ny bebyggelse i vest (Narvikgården AS)

## 7.2 Kulturminner og kulturmiljø

Vassvik-kaia reguleres til bevaring iht. kommuneplanens arealdel.

## 7.3 Naturverdier, naturressurser og naturmangfold

Planen vurderes ikke til å medføre konsekvenser for naturverdier, naturressurser eller naturmangfold.

## 7.4 Friluftsliv/by- og bygdeliv

Forholdet til friluftsliv/by- og bygdeliv er behandlet i en egen delutredning.

Utbyggingsalternativet i planen vurderes opp mot arealdisponering iht. kommuneplanens arealdel (0-alternativet). Arealdisponeringen i de to alternativene er den samme med unntak av boliger som planen i tillegg legger til rette for.

Økt arealbeslag, samt noe økt trafikk og støy i utbyggingsalternativet sett i forhold til 0-alternativet vurderes som noe forringende. Iht. til støynotat datert 17.09.21 vil lydnivået på nærliggende veier kunne øke med inntil 3-4 dB i Lomveien og Fr. Nansens vei. Dette er å regne som en merkbar økning. For Sjøveien Strandveien og Vassvikkaia vil det kun være snakk om mindre økning av lydnivå sammenlignet med dagens situasjon (for Sjøveien og Strandveien under 1 dB, for Vassvikkaia litt over 1 dB). Endring i trafikkbildet kan imidlertid oppleves som forstyrrende.

Opplevelsen av ny tursti på kaifront/fylling i øst, ny nærlekeplass i vest, etablering av park-/lekeområde i øst med atkomst til sjø, samt muligheter for opparbeidelse av møteplasser bidrar til å øke opplevelsesverdien i området. Ferdslinjer forbedres i utbyggingsalternativet.

På en skala fra 4 minus (- - - -) til 4 pluss (++++) iht. Håndbok V712 vurderes konsekvensen som følge av utbyggingsalternativet til å være 1 minus (-), noe miljøskade for området.

Avbøtende tiltak som vegetasjonsbelte/beplantning vil være med på å redusere konsekvensen for trafikk og støy.

Planen legger også rette for etablering av møteplasser langs sjøen. Møteplasser kan opparbeides med benker, sittegrupper ol, eller som vist under. Bildene er lånt fra Ofoten Friluftsråd ([www.ofotenfriluftsrad.no](http://www.ofotenfriluftsrad.no)).



Figur 19 : «Sol og vindhuset» fra Stien langs sjøen i Harstad (venstre) og eksempel på gapahuk (høyre)

## 7.5 Barn og unge

Forholdet til Barn og unge er behandlet i en egen delutredning.

Etablering av lekeområder i nærhet til sjøen kan gi mulighet for opplevelser og aktiviteter tilknyttet vannet. Samtidig representerer nærhet til havet en risiko spesielt for mindre barn. Nye lekeområder kan imidlertid etableres med god sikkerhet vha. sikringstiltak. Behov for sikringstiltak og løsning vurderes i forbindelse med prosjektering av tiltaket/lekearealer. Påvirkningen vurderes samlet til å være «ingen, ubetydelig konsekvens». Tiltaket vil kunne legge til rette for gode private arealer for lek og uteopphold i tråd med kommuneplanens krav. Tiltaket i seg selv beslaglegger ingen eksisterende arealer avsatt/definert til lek. Avstandskravet fra nye boliger til nær- og strøkslekeplass vil kunne oppfylles, mens arealkravet ikke er oppfylt for nye boliger i øst. Et avvik bør kunne aksepteres da det er minimalt for nærlekeplass. Konsekvensen er med bakgrunn i avvik fra arealkravet vurdert til –/0 (negativ konsekvens/ ingen, ubetydelig konsekvens). Sikkerhet langs skoleveg og atkomst til lekeareal utenfor planområdet er satt til – (negativ konsekvens). Dette med bakgrunn i at det stedvis mangler gangveg/fortau utenfor planområdet, og enkelt kryss er dårlig definert. Det er 30-sone i hele området. Oppstramming av to kryss innenfor planområdet er ivarettatt i planen. Det er også ivarettatt nytt fortau innenfor planområdet, samt for del av Fr. Nansens vei opp til Vassvikveien og langsmed Sjøveien.

## 7.6 Trafikale forhold

For å beregne trafikkgenerering fra bolig er det tatt utgangspunkt i turgenereringsfaktorer knyttet til turproduksjon i Oslo og Akershus. Dette er eneste erfaringstall tilgjengelig per dags dato for beregning av turproduksjon. Turgenereringsfaktorene må derfor ses i sammenheng med området de knyttes opp mot. En turgenereringsfaktor for sentrumsnære områder tar utgangspunkt i områder rundt Oslo sentrum der kollektivdekningen er særdeles god, høy tetthet og korte avstander til service.

I vår sak er nærmeste holdeplass for kollektiv trafikk ca. 1 km unna i gangavstand fra boligene (vest).

Området er likevel sentrumsnært, 0 – 2,4 km fra sentrum, og defineres som middels tett/urbant.

Ifølge erfaringstall hentet fra tabell i PROSAM-rapport 137, som tar utgangspunkt i husholdninger i Oslo og Akershus, vil et område med middels tetthet, 0-2,4 km fra (Oslo) sentrum gi en turgenereringsfaktor på 3,1 – 4,3 kjøretøybevegelser per husholdning. Som tidligere nevnt er faktorene satt med hensyn til god kollektivdekning og typiske reisevaner for beboere i Oslo. Kollektivdekningen ved Vassvikbukta regnes som mindre god sammenlignet med Oslo på grunn av avstanden til nærmeste holdeplass. Det antas også at tettheten til omkringliggende fasiliteter og service er noe lavere i Narvik, som gjør at de generelle reisevanene typisk vil være mer bilbaserte.

I Oslo vil man kunne brukt en turgenereringsfaktor på 3,1 – 4,3. I dette tilfellet virker det fornuftig å bruke en turgenereringsfaktor på 4,5 kjøretøybevegelser per husholdning. Det antas 3 personer per husholdning.

### 7.6.1 Ny bebyggelse i øst

Det er planlagt å bygge 26 leiligheter ved krysset Vassvikkaia x Sjøveien. Det forutsettes at det genereres 4,5 bilturer per døgn per bolig. Dette fører til en økning i trafikkmengden på 120 kjøretøybevegelser per døgn i forhold til dagens trafikkmengde. Det foreligger ingen vurdering angående hvordan denne trafikken vil bli fordelt på vegene i nærheten. Trafikk generert av nye



boliger i øst antas å primært trafikker Fr Nansens vei og Strandveien, og det forutsettes her at 70 % av trafikken vil gå til/fra Fridtjof Nansens vei i sør og 30 % vil gå langs Strandveien nordøst for tiltaket. Kommunen har gitt signaler om at Vassvikkaia kun skal fungere som adkomstvei til boliger i Vassvikkaia, og forventes derfor få redusert trafikk sammenlignet med dagens situasjon. Planen omfatter imidlertid ikke tiltak for dette, og det beregnes en økning av trafikk i Vassvikkaia som følge av ny bebyggelse i øst.

Beboere i Sjøveien opplyser veien ikke er egnet for økt trafikk da det vinterstid er det tidvis så smalt etter brøyting at det kun er plass til ett kjøretøy i bredden. Det kan bemerkes at det i Sjøveien parkeres biler tett inntil kjørebane. Utfordringen med smal kjørebane etter brøyting kan løses med krav om parkering på egen tomt og forbud mot parkering langs veg. Forholdet er ikke ivaretatt i planen, da det er uklart hvordan trafikken vil fordele seg som følge av planforslaget. Dette er forhold som kommunen bør vurdere uavhengig av tiltak i planområdet.

I planen er det medtatt gangveg/fortau for del av Strandveien, og videre opp Sjøveien, samt langsmed Vassvikkaia og del av Fr. Nansens vei opp til krysset med Vassvikveien. Fortau i Fr Nansens vei, samt del av Sjøveien er kun ivaretatt gjennom reguleringsbestemmelsene ettersom fortau er utenfor planavgrensningen.

#### 7.6.2 Ny bebyggelse i vest

##### Turgenerering fra bolig

Det er planlagt 42 nye boliger i vest. Med utgangspunkt i en turgenereringsfaktor på 4,5 vil årsdøgntrafikken til/fra boligene i vest øke med ca. 190 kjøretøybevegelser per døgn.

Det er anslått at trafikk generert av boliger, parkeringsplass og rorbuer ved småbåthavna primært vil trafikker Lomveien og Fridtjof Nansens vei, og at den vil fordele seg med 80 % østover og 20 % vestover.

##### Turgenerering «næring»: småbåthavn og rorbu-utleie

Det tas kun utgangspunkt i aktivitet i forbindelse med båtturer og utleie av rorbuer.

Det antas at en andel av båteierne vil bo nær havnen, og derfor ikke benytte seg av bil. I løpet av et døgn antas det at 20 % benytter seg av båtene sine. Det antas at 15 % kjører bil og at resterende 5 % går/sykler. I tillegg antas det at alle båtplasser benyttes og at det derfor er 84 båter i havnen. Dette gir ca. 13 kjøretøy til båthavnen. Videre antas det at hvert kjøretøy har én tur inn til havnen og én tur ut. Til sammen gir dette en årlig døgntrafikk til/fra båthavnen på ca. 26 kjøretøybevegelser per døgn. Trafikk til/fra båthavnen vil ha stor sesongvariasjon. Det vil være mest trafikk om sommeren, ca. fra april/mai. Trafikk til båthavnen vil ikke sammenfalle med generell rushtid for trafikk (morgenrush kl. 7-15 og ettermiddagsrush kl. 15-17). Det antas at trafikk til båthavnen vil være størst ved ettermiddag/kveld i ukedagene med jevnere fordeling utover dagen i helgedagene.

Ved småbåthavnen er det 10 rorbuer til utleie. Utgangspunktet for beregning av trafikk knyttet til rorbuene er en situasjon der alle rorbuene er leid ut i høysesong. Det antas 4 kjøretøybevegelser per rorbu per døgn. Dette gir en årlig døgntrafikk (ÅDT) på 40 kjøretøybevegelser per døgn i høysesongen.

Døgntrafikk fra småbåthavnen inkludert rorbuene er antatt å utgjøre ca. 70 kjøretøybevegelser per døgn i høysesong.

##### Allmenn bruk av parkeringsplassen

Med utgangspunkt i foreliggende konsept er det 87 biloppstillingsplasser ved småbåthavnen. Beregningene antyder at det kun er et fåtall av disse som vil benyttes til båtaktiviteter. Med utgangspunkt i at parkeringsplassen vil benyttes av andre gjester, som for eksempel besøkende til

boliger, badestranden og turgåere etc. kan det forutsettes at parkeringsplassen vil fylles opp to ganger per dag. Dette betyr 4 kjøretøybevegelser per parkeringsplass. Til sammen utgjør dette en årlig døgntrafikk på ca. 350 kjøretøybevegelser til/fra parkeringsplassen. Dette er inkludert trafikk til og fra småbåthavn og rorbuanlegg.

En reduksjon i antall parkeringsplasser vil redusere trafikk til/fra området.

Det anbefales at parkeringsplassen inkluderer sykkelparkering, og helst med mulighet for innlåsing i bod da det kan tenkes at flere benytter seg av el-syssel. Det er forholdsvis bratt i Narvik, og det kan derfor være fordelaktig å benytte seg av el-syssel.

### 7.6.3 Tilknytningsveger

Kryssene Sjøveien/Vassvikaia/Strandveien og Vassvikaia/Fr. Nansensvei/Lomveien strammes opp i planforslaget for bedre definering av kjøremønster. Vassvikaia vil i større grad framstå som sekundærvog/ren atkomstveg, og hastigheten går ned. Planforslaget legger også til rette for separering av trafikanter i Vassvikaia.

Det antas at tilknytning til riksvegnettet vil fordeles seg på kryssene E6/Sjøbakken bru, E6/Hamsuns vei og E6/Frydenlundbrua. Ettersom økningen total sett er relativt liten er det ikke foretatt kapasitetsberegninger av kryssene.

## 7.7 Teknisk infrastruktur

Private stikkledninger for vann og spillvann påkobles kommunale ledninger.

For utbyggingsområdet i vest vil det være behov for å pumpe avløpet opp til kommunale ledninger i Lomveien.

Hensiktsmessig plassering av arealer til dypoppsamling for avfall vurderes i forbindelse med byggesaken og prosjektering.

## 7.8 Forurensning

### 7.8.1 Grunnforurensning

På land er det påvist masser med konsentrasjoner over tilstandsklasse 1, og det må utarbeides tiltaksplan for graving og håndtering av forurensede masser før tiltaket påbegynnes. Det er også påvist forurensning i tilstandsklasse 3 i ett punkt. Dette området må avgrensnes. Det anbefales i tillegg at det utføres ytterligere prøvetaking i utilgjengelige områder med bygg og ledninger etter at bygg er revet, for å bestemme massehåndteringen i disse områdene. Alle massene kan disponeres på stedet, men må omdisponeres til dypere jordlag.

Analyseresultatene av sjøbunnsedimenter viser at miljøtilstanden i overflatesedimentene er fra tilstandsklasse 1 til 3. Det er også påvist forurensning av TBT i konsentrasjoner tilsvarende tilstandsklasse 4 i sedimentene i ett punkt. I henhold til Forurensningsloven og Forurensningsforskriften skal det ved utfylling over forurenset sjøbunn foreligge tillatelse fra forurensningsmyndighetene, i dette tilfellet Statsforvalteren v/Miljøvern avdelingen.

### 7.8.2 Støy

Avhengig av fordeling av den ekstra trafikken som genereres som følge av etablering av småbåthavn og nye boliger, vil lydnivået ved Lomveien og Fridtjof Nansens vei kunne øke med opptil 3-4 dB sammenlignet med dagens situasjon. Dette er å regne som en merkbar økning i gjennomsnittlig lydnivå. Med en slik økning, kan det være behov for ytterligere kartlegging av hvilke konsekvenser

dette vil ha for eksisterende støymfintlig bebyggelse som blir berørt. Planen legger opp til at forholdet ivaretas i byggesaken når endelig konsept foreligger.

For Sjøveien, Strandveien og Vassvikkaia vil det kun være snakk om mindre økning av lydnivå sammenlignet med dagens situasjon (for Sjøveien og Strandveien under 1 dB, for Vassvikkaia litt over 1 dB). Ytterligere vurderinger eller tiltak knyttet til vegtrafikkstøy for den eksisterende bebyggelsen anses derfor som unødvendig her.

Eventuelt behov for vurdering av støyskjerming av utearealer på de aktuelle utbyggingsområdene vil avhenge av endelig plassering av utearealer og bygninger for de to planlagte tiltakene. Ved å overholde avstander som angitt i figur 4 i støynotatet, vil det ikke være behov for ytterligere vurderinger. Se eget notat vedrørende støy, vedlegg 5.

### 7.8.3 Radon

Forekomsten av radon i området er i Statens strålevern sitt radonkart angitt som moderat til lav i området. Krav i TEK 17 ivaretas i forbindelse med prosjektering av boliger.

## 7.9 Universell utforming

Oppfyllelse av krav til universell for utforming av gangveg/fortau, lekeplass samt boligblokker ivaretas i forbindelse med prosjektering og dokumenteres i byggesaken.

## 7.10 Sol og skygge

Det er utarbeidet sol-/skyggediagram med utgangspunkt i to blokker innenfor f\_BBB1 og tre blokker innenfor f\_BBB2 for vår- og høstjevndøgn kl 09.00, 12.00, 15.00 og 18.00, samt tilsvarende klokkeslett for 21. mai og 21. juni. Det er i tillegg utarbeidet diagrammer for 21. juni (sommersolverv) kl. 22.00, 00.00 og 02.00. Se Figur 24, samt vedlegg 9, 10 og 21.

Planlagt bebyggelse i øst vil kaste skygge på deler av utearealet for Seljeveien 6, 8 og 10 som skyggelegges 21. mars kl 18.00. Selve boligene skyggelegges ikke. Se Figur 20.

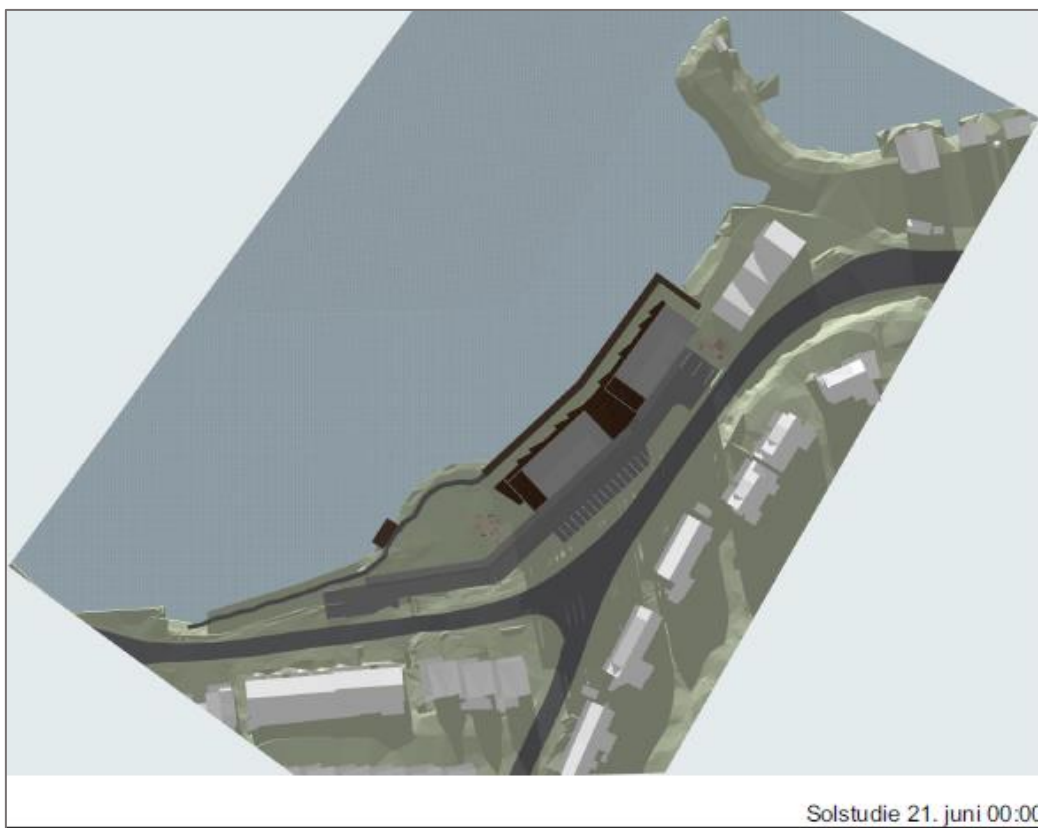


Figur 20: Sol-/skyggediagram 21. mars kl 18, ny bebyggelse i øst (Hamperokken arkitektur).

Videre vil ny bebyggelse kaste skygge på boliger i Sjøveien og Seljeveien den 21. juni kl. 22:00 og 00:00, samt på boliger i Vassvikaia den 21. juni kl. 02:00. Se Figur 21, Figur 22, Figur 23. Merk at modellen ikke har med fjell på motsatt side av fjorden, slik at det er uklart om disse gir skygge for nevnte boliger på nevnte tidspunkt.



Figur 21: Sol-/skyggediagram 21. juni kl 22, ny bebyggelse i øst (Hamperokken arkitektur).



Figur 22: Sol-/skyggediagram 21. juni kl 00:00, ny bebyggelse i øst (Hamperokken arkitektur).



Figur 23: Sol-/skyggediagram 21. juni kl 02:00, ny bebyggelse i øst (Hamperokken arkitektur).

Ny bebyggelse i vest vil kaste skygge på bakenforliggende bebyggelse i Lomveien 21. juni kl. 20.00 og 00.00. Se Figur 24. Heller ikke her er fjell på motsatt side av fjorden hensyntatt, slik at de er uklart hvorvidt fjellene kaster skygge på bebyggelsen ved nevnte klokkeslett.



Figur 24 : Sol-/skyggediagram 21. juni kl 00:00, ny bebyggelse i vest (Narvikgården AS)

Sol-/skyggeanalysene ligger som vedlegg til planen.

### 7.11 Vannmiljø

De gjennomførte miljøtekniske undersøkelsene viser at det er behov for tiltak i forbindelse med utfylling og mudring i området. I forbindelse med søknad om mudring kan det bli stilt krav om tiltak ved mudring for å unngå partikkelspredning så langt det er mulig.

Det forutsettes utfylling med sprengstein/rene masser. Det kan imidlertid forekomme finstoffer som øker spredning ut over fyllingsområdet. Høyt innhold av partikulært materiale i vannmassene og partikkelspredning som følge av tiltaket vil kunne påvirke marine organismer negativt. Partikler fra sprengstein har et høyere skadepotensial for fisk enn naturlige partikler fordi de er skarpere, og har lettere for å feste seg på fiskens gjeller. Ved utfylling i sjø bør det vurderes metoder som er egnet ut i fra rådende strømforhold og massens beskaffenhet. I forbindelse med søknad om utfylling kan det bli stilt krav om tiltak for å hindre spredning.

Støy og partikkelspredning fra anleggsarbeidene kan ha en negativ effekt. Det er derfor svært viktig at arbeidene utføres på en måte som i størst mulig grad hindrer oppvirvling og spredning av forurensete partikler i vannmassene. I anleggsperioden kan det også forekomme uhell med oljeutslipp, søl med drivstoff eller utilsiktede utslipp av andre kjemikalier. Avbøtende tiltak bør vurderes i anleggsfasen.

Det er ikke ventet negative effekter etter at arbeidene er avsluttet. Permanent arealbeslag i tiltaksområdet, samt endringer i landarealets utforming kan føre til endringer i lokale strømforhold, men i dette tilfelle antas denne påvirkningen å være svært lokal. Det er ikke planlagt aktivitet på nye

landarealer som vil gi konsekvenser i sjø, og en eventuell forringelse av vannmassene forventes å være kortvarig og avgrenset til lokalt rundt utfyllingsområdet. Tiltak for å hindre avrenning til sjø fra parkeringsareal bør vurderes.

Konsekvenser i forbindelse med etablering av ny småbåthavn kan være:

- Utslipp av miljøskadelige stoffer fra båter som bunnstoff og impregneringsmidler fra båter og bryggeanlegg.
- Drivstoffsøl fra båtmotorer og utslipp av eksos og forbrenningsprodukter fra båtmotorer.
- Økt turbulens og oppvirvling av bunnsediment som kan skade bunnvegetasjon og skaper økt turbiditet og dårlig lysforhold i vannet

Nevnte konsekvenser vil også være tilfelle ved 0-alternativet.

## 8 FNs bærekraftsmål

FNs bærekraftsmål er verdens felles arbeidsplan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringene innen 2030.

FNs bærekraftsmål består av 17 mål og 169 delmål, som skal fungere som en felles global retning for land, næringsliv og sivilsamfunn.

I forbindelse med dette planarbeidet, som knyttes til etablering av boliger, er det ikke alle målene som har relevans.

Det vurderes først og fremst å være mål nr. 7, 11, 12 og 13 som det er relevant å fokusere på i forbindelse med planarbeidet.



Figur 25: Oversikt over FNs bærekraftsmål ([www.regjeringen.no](http://www.regjeringen.no)).

### Mål nr. 7 – Ren energi til alle.

**Sikre tilgang til pålitelig, bærekraftig og moderne energi til en overkommelig pris for alle.**

Følgende delmål fokuseres el følges opp i forbindelse med planarbeidet:



Delmål 1: Innen 2030 sikre allmenn tilgang til pålitelige og moderne energitjenester til en overkommelig pris.

*Prosjektet legger til rette for ren energi gjennom muligheten for å etablere varmeveksler til sjø.*

### **Mål nr. 11 - Bærekraftige byer og lokalsamfunn.**

#### **Gjøre byer og lokalsamfunn inkluderende, trygge, robuste og bærekraftige.**

Følgende delmål fokuseres el følges opp i forbindelse med planarbeidet:

Delmål 11.1: Innen 2030 sikre at alle har tilgang til tilfredsstillende og trygge boliger og grunnleggende tjenester til en overkommelig pris, og bedre forholdene i slumområder.

*Prosjektet legger til rette for trygge og tilfredsstillende boliger.*

*I planen er det nedfelt bestemmelse om at behov for sikringstiltak langs sjø i nærhet til nye boliger vurderes nærmere.*

Delmål 11.3: Innen 2030 styrke inkluderende og bærekraftig urbanisering og muligheten for en deltakende, integrert og bærekraftig samfunnsplanlegging og forvaltning i alle land.

*Bærekraftige løsninger som «grønne tak» vil bli vurdert i forbindelse med prosjektering av tiltak. Det er nedfelt bestemmelse om at «grønne tak» tillates etablert.*

*Plan- og bygningsloven legger til rette for en deltagende samfunnsplanlegging i prosjektet.*

Delmål 11.6: Innen 2030 redusere byenes og lokalsamfunnenes negative påvirkning på miljøet (målt per innbygger), med særlig vekt på luftkvalitet og avfallshåndtering i offentlig eller privat regi.

*Sentrumsnære boliger vil kunne være med på å redusere bilbruk, og således redusere påvirkning på miljøet målt per innbygger. Det legges til rette for kildesortering ved kilden i tråd med krav og retningslinjer fra kommunalt avfallsforetak.*

### **Mål nr. 12 - Ansvarlig forbruk og produksjon.**

#### **Sikre bærekraftige forbruks- og produksjonsmønstre.**

Følgende delmål fokuseres el følges opp i forbindelse med planarbeidet:

Delmål 12.4: Innen 2020 oppnå en mer miljøvennlig forvaltning av kjemikalier og alle former for avfall gjennom hele livssyklusen, i samsvar med internasjonalt vedtatte rammeverk, og betydelig redusere utslipp av kjemikalier og avfall til luft, vann og jord for mest mulig å begrense skadevirkningene for folkehelsen og for miljøet.

*Flere av de nevnte elementene reguleres gjennom sektorbestemmelser, bl.a. Forurensningsloven.*

*I planen er det nedfelt bestemmelse om at det skal utarbeides tiltaksplan for graving og håndtering av forurensede masser, og at det skal gjennomføres supplerende miljøtekniske undersøkelser etter at eksisterende bygningsmasse er revet.*

*Når det gjelder avfall skal det iht. plan- og bygningsloven skal det ved søknad om tillatelse til tiltak utarbeides avfallsplan hvor sorteringsgraden er minimum 60 %. Det vurderes ikke som hensiktsmessig å følge opp forholdet i reguleringsbestemmelsene.*

Delmål 12.5: Innen 2030 redusere avfallsmengden betydelig gjennom forebygging, reduksjon, materialgjenvinning og ombruk

*Se punkt over vedrørende avfall i bygge- og anleggsfasen.*

*Når det gjelder ansvarlig forbruk og produksjon ifm. driftsfasen så vil denne avhenge den enkelte eier/leietaker, og vurderes ikke som aktuelt å legge føringer for i reguleringsplanen.*

### **Mål nr. 13 - Stoppe klimaendringene**

**Handle umiddelbart for å bekjempe klimaendringene og konsekvensene av dem**

Følgende delmål fokuseres el følges opp i forbindelse med planarbeidet:

Delmål 13.1: Styrke evnen til å stå imot og tilpasse seg klimarelaterte farer og naturkatastrofer i alle land.

*Planen tar blant annet høyde for havnivåstigning og økt nedbør, og er således i tråd med klimamålet.*

## **9 Oppsummering**

De viktigste konklusjonene i planen kan oppsummeres som følger:

- Det er to registreringer fra 2010 av rødlistearter (fugler) utenfor planområdet. Tiltaket vurderes til å ikke få konsekvenser for naturressurser, naturmiljø og biologisk mangfold, kulturminner og kulturmiljø.
- På en skala fra 4 minus (- - -) til 4 pluss (++++), iht. Håndbok V712 vurderes konsekvensen for friluftsliv/by- og bygdsliv som følge av utbyggingsalternativet til å være 1 minus (-), noe miljøskade. Opplevelsen av ny tursti på kaifront/fylling, ny nærlekeplass, samt muligheter for opparbeidelse av møteplasser bidrar til å øke opplevelsesverdien i området. Ferdelslinjer forbedres i utbyggingsalternativet.
- Etablering av lekeområder i nærhet til sjøen kan gi mulighet for opplevelser og aktiviteter tilknyttet vannet. Avstandskravet fra nye boliger til nær- og strøkslekeplass vil kunne oppfylles, men arealbehovet for nær- og strøkslekeplass ikke er oppfylt for nye boliger i øst. Avviket er dog minimalt. Skoleveg og atkomst til lekeareal utenfor planområdet mangler stedvis gangveg/fortau, og enkelt kryss er dårlig definert. Tiltak er ivarettatt i planen.
- I forhold til vurderinger av nærvirkninger knyttes dette først og fremst til opplevelsen fra bebyggelsen bakom planlagte byggeområder, evt. også rekreasjonsområder. Lokalt vil tiltaket endre uttrykket Vassvikbukta har i dag, og vil på grunn av tiltakets plassering utenfor neset være godt synlig på lang avstand. I et områdeperspektiv vil ny småbåthavn gi en slags symmetri som følge av at tilsvarende anlegg allerede finnes i øst. Sett fra sjøen i et større perspektiv vil blokkene imidlertid gli godt inn med eksisterende bebyggelse. Blokkenes plassering i terrenget passer også godt i forhold til strandlinjen og glir fint inn i landskapet. Konsekvenser for landskapsbildet for ny bebyggelse er forsøkt ivarettatt gjennom begrenset høyde på boligblokkene, samt avstand mellom bygningskroppene. Dette for å ivareta utsikt for bakenforliggende boliger
- Det er lagt til grunn at ny bebyggelse genererer 4,5 bilturer per døgn per bolig. Dette fører til en økning i trafikkmengden på totalt 120 kjøretøybevegelser per døgn i øst i forhold til dagens trafikkmengde. I vest er det estimert 190 kjøretøybevegelser per døgn for boliger. I tillegg er det forutsatt at ny parkeringsplass ved småbåthavnen, samt trafikk til/fra småbåthavn og rorbuer til utleie vil utgjøre ca. 350 kjøretøybevegelser per døgn.
- Siden trafikken øker på veger som i dag er relativt lite trafikkert, er det mulig at eksisterende bosatte vil komme til å merke en endring i trafikkbildet (ofte passerende biler). Planen legger til rette for etablering av fortau, oppstramming av kryss, samt separering av myke trafikanter/bilister.

- Lydnivået ved Lomveien og Fridtjof Nansens vei kunne øke med opptil 3-4 dB sammenlignet med dagens situasjon. For Sjøveien, Strandveien og Vassvikkaia vil det kun være snakk om mindre økning av lydnivå sammenlignet med dagens situasjon (for Sjøveien og Strandveien under 1 dB, for Vassvikkaia litt over 1 dB).
- Tiltaket gir minimale konsekvenser mtp skyggelegging for bakenforliggende boliger.
- Det er registrert forurensede masser i tilstandsklasse 2 og 3 på land. Massene kan omdisponeres til dypere jordlag. I sjøbunnsedimenter er det påvist masser i tilstandsklasse 1 til 3. I ett punkt er det påvist masser i tilstandsklasse 4. Ved utfylling skal det foreligge tillatelse fra Fylkesmannen i Nordland.
- Stabilitetsberegningene viser at det må mudres både i område for bolig og molo for å oppnå tilfredsstillende stabilitet. I område for ny småbåthavn/molo bør det gjennomføres supplerende undersøkelser i forbindelse med prosjektering og endelig plassering av molo.
- En eventuell forringelse av vannmassene forventes å være kortvarig og avgrenset til lokalt rundt utfyllingsområdet.

## 10 Vedlegg

Vedlegg 1	Plankart i målestokk 1:1000 datert 02.08.18, revidert 10.08.22.
Vedlegg 2	Reguleringsbestemmelser datert 02.08.18, revidert 10.08.22.
Vedlegg 3	Innkommne forhåndsmerknader.
Vedlegg 4	Støynotat, datert 23.08.18, revidert 29.01.19. Multiconsult.
Vedlegg 5	Rapport miljøgeologiske undersøkelser på land, datert 08.06.16. Multiconsult.
Vedlegg 6	Notat geoteknisk vurdering-områdestabilitet, datert 03.05.22, Multiconsult.
Vedlegg 7	Notat miljøgeologiske undersøkelser, sjøbunnsedimenter, datert 01.06.16, revidert 28.02.22. Multiconsult.
Vedlegg 8	Notat trafikkgenerering, datert 15.05.19, revidert 04.10.21. Multiconsult.
Vedlegg 9	Sol-/skyggediagram ny bebyggelse i øst, datert 19.08.21. Hamperokken Arkitektur.
Vedlegg 10	Sol-/skyggediagram ny bebyggelse i vest, datert 29.03.22. Narvikgården AS.
Vedlegg 11	Situasjonsplan/utomhusplan bebyggelse øst, datert 08.09.21. Hamperokken Arkitektur.
Vedlegg 12	Situasjonsplan/utomhusplan bebyggelse vest, datert 16.08.18. Narvikgården AS.
Vedlegg 13	Snitt-tegning bebyggelse øst, datert 16.08.21. Hamperokken Arkitektur.
Vedlegg 14	Snitt-tegning bebyggelse vest, datert 25.06.18. Narvikgården AS.
Vedlegg 15	Avisannonse.
Vedlegg 16	Varsel om oppstart regulering.
Vedlegg 17	Konsekvensutredning barn og unge, revidert 14.10.21. Multiconsult.
Vedlegg 18	Konsekvensutredning friluftsliv/by- og bygdelig, revidert 14.10.21. Multiconsult
Vedlegg 19	Notat vurdering av oversvømmelse og overskylling, datert 05.10.21. Multiconsult.
Vedlegg 20	Sol-/skyggediagram ny bebyggelse i øst - sommersolverv, datert 28.03.22. Hamperokken Arkitektur.