

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

Arkivsak: 20/12121

Dokumentnr: 31

Arkivkode: PLANNAVN-Skogveien 27, PLANTYPE-35, FA-L13, GBNR-45/971

Saksbeh: Tonje Marit Brekken

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
027/23	Hovedutvalg for plan og utvikling	29.08.2023
077/23	Narvik kommunestyre	14.09.2023

Sluttbehandling for Detaljregulering Skogveien 27

Jeg viser til merknadene og vil foreslå følgende

Innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar Narvik kommunestyre detaljregulering for Skogveien 27, planID 2021003, med plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse med vedlegg og endringer etter merknadsbehandling.

Følgende merknader er behandlet:

Narvik Vann

1. Tas til følge
2. Tas til følge
3. Tas til følge
4. Tas til følge

Sametinget

1. Tas til orientering

Hålogaland Kraftnett AS/ (Noranett AS)

1. Tas til etterretning

Narvik kommune - Veg og park

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

NVE

1. Tas til orientering
2. Tas til orientering
3. Tas til orientering

Statens vegvesen

1. Tas til orientering

Narvik kommune - Miljørettet helsevern

1. Tas til orientering
2. Tas til følge
3. Tas til orientering.

Nordland Fylkeskommune

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

Møtebehandling fra Hovedutvalg for plan og utvikling 29.08.2023

PLAN - behandling:

Votering: Rådmannens forslag - enstemmig vedtatt

PLAN- 027/23 Innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar Narvik kommunestyre detaljregulering for Skogveien 27, planID 2021003, med plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse med vedlegg og endringer etter merknadsbehandling.

Følgende merknader er behandlet:

Narvik Vann

1. Tas til følge
2. Tas til følge
3. Tas til følge
4. Tas til følge

Sametinget

1. Tas til orientering

Hålogaland Kraftnett AS/ (Noranett AS)

1. Tas til etterretning

Narvik kommune - Veg og park

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

NVE

1. Tas til orientering
2. Tas til orientering
3. Tas til orientering

Statens vegvesen

1. Tas til orientering

Narvik kommune - Miljørettet helsevern

1. Tas til orientering
2. Tas til følge
3. Tas til orientering.

Nordland Fylkeskommune

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

Møtebehandling fra Narvik kommunestyre 14.09.2023

KST - behandling:

Votering: Hovedutvalg for plan og utviklings innstilling - enstemmig vedtatt

KST- 077/23 Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar Narvik kommunestyre detaljregulering for Skogveien 27, planID 2021003, med plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse med vedlegg og endringer etter merknadsbehandling.

Følgende merknader er behandlet:

Narvik Vann

1. Tas til følge
2. Tas til følge
3. Tas til følge
4. Tas til følge

Sametinget

1. Tas til orientering

Hålogaland Kraftnett AS/ (Noranett AS)

1. Tas til etterretning

Narvik kommune - Veg og park

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

NVE

1. Tas til orientering
2. Tas til orientering
3. Tas til orientering

Statens vegvesen

1. Tas til orientering

Narvik kommune - Miljørettet helsevern

1. Tas til orientering
2. Tas til følge
3. Tas til orientering.

Nordland Fylkeskommune

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

Rådmannen i Narvik,

Lars Skjønnås

Saken oversendes for behandling.

Ordføreren i Narvik,

Rune Edvardsen

SAKSUTREDNING:

Innledning

Narvik kommune har mottatt forslag til detaljregulering for Skogveien 27 som er utarbeidet av Sweco Norge AS for tiltakshaver Narvik Boligutvikling AS. Planforslaget fremmes som detaljregulering etter plan- og bygningsloven (pbl) § 12-3.

Hensikten med planarbeidet er å regulere Skogveien 27 til boligformål. I dag er tomten regulert til offentlig bebyggelse.

Planforslaget har vært sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn. Denne saken gjelder merknadsbehandling og vedtak av planforslaget med endringer etter høring og offentlig ettersyn.

Faktadel

Planområdet ligger sentralt plassert på Ankenes i Narvik kommune og er på omtrent 5,9 daa. Planområdet berører flere eiendommer (gnr./bnr. 45/1, 45/435, 45/721 og 45/971). Området er avsatt til boligbebyggelse i arealplanen for Narvik kommune vedtatt 02.02.2017. Planområdet er innenfor gjeldende reguleringsplan "Midtre Ankenesstrand", vedtatt 24.02.1961. Tomten er regulert til offentlig bebyggelse i gjeldende reguleringsplan.

For mer informasjon vises det til vedlagte plandokumenter med planID 2021003 siste revisjonsdato 28.09.2022 og saksframlegget til 1. gangsbehandling 08.11.2022.

Planprosess og medvirkning

Oppstartsmøtet ble avholdt 11.12.2020. Det ble meldt om oppstart av planarbeidet i Fremover 28.05.2021, og direkte berørte grunneiere, naboer og overordnede myndigheter ble tilsendt i brev, datert 21.05.2021 med svarfrist 20.06.2021. Planforslaget ble mottatt av kommunen 16.03.2022 og ble oppdatert 28.09.2022, og deretter behandlet og lagt ut til offentlig ettersyn og høring i perioden 11.11.2022 - 23.12.2022. Det kom inn 8 merknader innen fristen. Samiske interesser berøres ikke og det er ikke gjennomført konsultasjon i henhold til Sameloven kapittel 4. Kommunen mottok revidert planforslag til 2. gangsbehandling den 28.09.2022. Siste mindre endring etter offentlig ettersyn er foretatt 7.07.2023.

Økonomi

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

Merknadsbehandling etter offentlig ettersyn

Fullstendig merknadsbehandling med rådmannens kommentarer følger saken, vedlegg 1.

Rådmannens vurdering:

Rådmannen informerer om at kommunen er bevisst på at hver enkelt plan skal behandles individuelt utfra samme føringer og lovverk. Kommunen skal ha en aktiv og bestemmende rolle ved utarbeidelsen av planer, samt om innholdet i planforslagene. Kommunens ansvar

etter reglene om behandling i plan- og bygningsloven § 12-8 til 12-10 er gjeldende.

Til 1. gangsbehandling vurderte rådmannen at det i planforslaget at de aller fleste punktene var tilstrekkelig redegjort for utbygging og de konsekvenser dette vil medføre for omgivelsene og berørte parter. *Barn og unge* måtte vurderes nærmere ved 2. gangsbehandling grunnet dårlige forhold ved nærlekeplassen i Hardhausveien og oppgradering av den. *Trafikkforholdene* ble ved 1. gangsbehandling vurdert som tilstrekkelig utredet. Gjennom prosessen har rådmannen vurdert løsningen av krysset Svartdalsbakken og Skogveien nærmere.

Landskap, byggehøyde og utnyttelsesgrad

Den nye bebyggelsen er prosjektert til å ha en BYA på 45%. Bebyggelsen har hovedsakelig saltak og det er noen funkishus. Rådmannen mener at den nye bygningen vil oppleves som et positivt tilskudd til området og mener at tiltakets påvirkning på landskapet er dekket tilstrekkelig i planforslaget. Rådmannen er tilfreds med at punktene er sikret i bestemmelsene og har ingen ytterligere kommentarer på punktet.

Uteoppholdsareal

Minste uteoppholdsareal (MUA) opparbeides med 100 m² pr. boenhet, til sammen er det avsatt 400m² og av dette er det tenkt tilrettelagt for 150 m² til lek. Opparbeidelse av MUA er henhold til krav i KPA og rådmannen vurdering er at dette er tilstrekkelig dekket i planforslaget og har ingen ytterligere kommentarer på temaet.

Barn og unge

Planforslaget legger til rette for 150m² lekeplass ved inngang. Rådmannen mener det er svært positivt at det blir et leketilbud på tomten. Strøkslekeplassen dekkes av Ankenes barneskole som ligger i underkant av 400 meter fra planområdet. Krav til lekeplass ved inngang og strøkslekeplass er tilstrekkelig ivaretatt. Rådmannen viser til at oppgradering av nærlekeplass i Hardhausveien har vært et avgjørende tema.

Rådmannen mener at endring fra offentlig bygg (barnehage) til boligformål ikke vil gi et det ikke er et tilfredsstillende lekeplasstilbud i området ettersom den tidligere barnehagen også har vært brukt som lekeplass for beboere i området. Lekeplassen i Hardhausveien er i grenseland når det kommer til avstandskrav og er ikke av tilfredsstillende kvalitet. Den er ikke vedlikeholdt og det er ingen god adkomst fra Hardhausveien. Etter befaring mener rådmannen at det kan etableres en bedre adkomst fra Hardhausveien ned til lekeplassen, og det har også vist seg å være behov for oppgradering av lekeplassen med eksisterende lekeapparater. Rådmannen mener at dersom lekeplassen skal bli brukt for å tilfredsstillende krav til nærlekeplass må den oppgraderes i henhold til situasjonsplan som skal godkjennes av kommunen.

Støy, Støv og forurensning

Planområdet ligger utenfor støysone fra E6, de omkringliggende gatene er lavt trafikkert med en fartsgrense på 30 km/t. Det er ikke registrert grunnforurensning innenfor planområdet. Rådmannen mener at støy, støv og forurensning er ivaretatt i planforslaget og er svært fornøyd med at det er godt utenfor minstekravet.

Parkering

Rådmannen mener at kravet til parkering er etter kravene i kommuneplanen. Det legges til rette for at en parkeringsplass pr. boenhet kan bli overbygd med garasje eller carport som kan bygges frittstående eller mot hovedhuset. Det tilrettelegges for etablering av elbil-lader for hver husstand. Rådmannen er fornøyd med at det tilrettelegges for el-bil lading og mener temaet er ivaretatt i planforslaget.

Vann, overvann og avfallshåndtering (VAO)

I forbindelse med merknadsbehandling kom Narvik Vann KF hovedsakelig med presiseringer i bestemmelsene. Bestemmelsenes ordlyd vil endres som påpekt i merknad. Rådmannen mener at presiseringene tydeliggjør bestemmelsene og at Narvik Vann KF sine interesser ivaretas.

Det er beskrevet i planforslaget at kapasitet på vann, spillvann og overvann er tilstrekkelig i området. Overvann påkobles kommunen sitt anlegg i krysset Svartdalsbekken og Skogveien. Narvik Vann KF har bekreftet at det er kapasitet til å ivareta antall boliger som planforslaget legger til rette for. Rådmannen er tilfreds med at overvannsproblematikken er belyst og at det er et gjennomgående bevisst forhold til bekken, og har ingen ytterligere kommentarer på temaet.

Avfallshåndtering blir løst på egen tomt med felles avfallsbeholdere for de nye boenhetene. Avfallsbeholdere er planlagt plassert mot vei på siden av innkjørsel innenfor tomtegrensen. VAO-plan skal utarbeides i samråd med ansvarlig myndighet og foreligge ved søknad om byggetillatelse. Rådmannen vurderer at planforslaget i tilstrekkelig grad ivaretar krav til håndtering av VAO- og avfallshåndtering.

Teknisk infrastruktur

Rådmannen har i forbindelse med merknadsbehandling vært i kontakt med saksbehandler fra Noranett AS. Noranett AS har opplyst at det ikke vil være behov for ny el-infrastruktur for prosjektet som det planlegges for. Dersom det ved en senere anledning skal bygges mer på tomten, vil det bli nødvendig med nytt. Rådmannen mener at hensynet til el-infrastruktur er sikret i planbestemmelsene. Rådmannen understreker likevel at Noranetts krav til lokasjon skal følges. Tekniske planer for El- infrastruktur skal avklares med Noranett.

Trafikkforhold

En gjennomføring av tiltaket vil medføre redusert trafikk til området, sammenlignet med tidligere bruk. Tiltaket medfører en oppstramming av krysset i Svartdalsbekken x Skogveien og rådmannen mener det gir en positiv virkning for trafiksikkerhet og ferdsel i området.

Det er gjort endringer i planbestemmelse § 5 for krysset Skogveien og Svartdalsbekken skal være strammet opp senest før det gis ferdigattest. Det er gjennom dialog mellom tiltakshaver og veg og park, enighet om løsningen for oppstrammingen. Rådmannen registrerer at tiltakshaver mener det er feil at private aktører skal ta ansvar for kommunale veg og kryss. Når et område får et nytt formål, vil det få endret bevegelsesmønster og veinettet rundt må tilpasses bruken. Rådmannen mener det ikke er stilt urimelige krav og er av den oppfatning at kravene vil realiseres ved gjennomføring av planen.

Rådmannen mener at trafikkforhold er tilstrekkelig ivaretatt gjennom tekniske planer for offentlig vegareal og VAO-plan som skal utarbeides i samråd med respektive myndighet og foreligge ved søknad om byggetillatelse.

Friluftsliv og naturmangfold

Planområdet ligger ca. 200 meter i luftlinje fra Ankenes Alpinanlegg som også er startpunkt for lysløype og turstier. Rådmannen er tilfreds med at området har tilstrekkelig med aktivitets- og friluftsmuligheter nær eiendommen. Det er ikke registrert arter av særlig stor forvaltningsinteresse, viktige naturtyper eller naturområder. Rådmannen mener at temaet er ivaretatt og har ingen ytterligere kommentarer.

Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen registrerte kulturminner eller kulturmiljøer i planområdet eller i nærhet til planområdet. Planforslaget er vurdert til å ikke medføre konsekvenser for kulturminner eller kulturmiljø. Rådmannen mener at temaet er ivaretatt og har ingen ytterligere kommentarer.

ROS-analyse


Det er gjennomført en risiko- og sårbarhetsvurdering i planbeskrivelsen. Risikoen knyttet til radon sikres gjennom krav i TEK 17 om sikring av nye bygg. Rådmannen mener ROS-analysen er tilfredsstillende og forholdet blir ivaretatt i henhold til gjeldende lovverk.

Samfunn

Rådmannen mener at tiltaket vil kunne bidra positivt til lokalsamfunnet og videre utvikling av Ankenes som en attraktiv bydel, noe som vil forsterkes med endringene etter offentlig ettersyn. Rådmannen retter spesielt fokus på opparbeidelse av lekeplass ettersom tiltaket vil endre dagens lekeplass situasjon og ta bort en lekeplass som oppfattes som offentlig og som er tilgjengelig for lek. Dermed vil det bli viktig med lekeplass i området som vil erstatte dagens lekeplass. Rådmannen mener at bedret tilgjengelighet og opparbeidelse av lekeplass i Hardhausveien vil gi positive ringvirkninger for lokalsamfunnet.

Forhold til FNs bærekraftsmål

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

 <p>11 BÆREKRAFTIGE BYER OG LOKALSAMFUNN</p>	<p>Planforslaget legger opp til fire nye boliger i et eksisterende boligområdet. Rådmannen vurderer at planforslaget vil kunne bidra til måloppnåelse av FNs bærekraftsmål nr 11.</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Endring etter høring og offentlig ettersyn

Endringene er hovedsakelig tydeliggjøring og presiseringer, og vil ikke medføre store endringer i plandokumentene. De viktigste endringer etter 1. gangsbehandling er:

3.1.1 j) endret til:

“Bebbyggelse tillates ikke nærmere enn 4 meter fra eksisterende VAO- ledninger. Løsninger avklares med Narvik Vann KF”

§3.1.1 o) endret til:

“Overvann skal håndteres lokalt. Påkobling mot kommunal overvannsledning, skal godkjennes av Narvik Vann KF.”

Nytt punkt §3.1.1 p):

“Tekniske planer skal ligge som vedlegg til søknad om byggetillatelse og vise løsning for utslipp og hvordan bl. a iskjøving hindres. Planene skal være godkjent av Narvik kommune v/Veg og park før igangsettingstillatelse kan gis.”

Tidligere §5.1 b er blitt til 5.2 b) og er endret til:

“VA-anlegget skal være etablert og godkjent”

Nytt punkt 5.1 b opprettet

“Før det gis igangsettelsestillatelse skal det foreligge situasjonsplan for lekeplass på Hardhausveien. Situasjonsplanen skal godkjennes av Narvik kommune v/Miljørettet helsevern og Veg og park. Det skal etableres trygg adkomst fra Hardhausveien og ned til lekeplassen. Det skal være enkle lekeapparat som passer for barn, det skal tilrettelegges for

ballspill og oppholdsareal i form av benk eller gapahuk.”

Tidligere 5.1 c er blitt 5.1 a) og endret til

“Før arbeidet med oppstramming av krysset Skogsveien * Svartdalsbakken skal detaljtegninger godkjennes av Narvik kommune v/Veg og park.”

Nytt punkt 5.2 d) (tidligere 5.1 d)

Krysset skal Skogveien x Svartdalsbakken være strammet opp.”

Restrukturering av planbestemmelser §5

- 5.1 blir før igangsettelsestillatelse.
- Tidligere 5.1 blir 5.2 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse.
- Tidligere 5.1 c blir flyttet 5.1 b
- Tidligere 5.1 d blir 5.2 c
- Nytt punkt 5.2 d

5.1 Før igangsettelsestillatelse

- a. Før arbeidet med oppstramming av krysset Skogsveien * Svartdalsbakken skal detaljtegninger godkjennes av Narvik kommune v/Veg og park.
- b. Før det gis igangsettelsestillatelse skal det foreligge situasjonsplan for lekeplass på Hardhausveien. Situasjonsplanene skal godkjennes av Narvik kommune v/Miljørettet helsevern og Veg og Park. Det skal etableres trygg adkomst fra Hardhausveien og ned til lekeplassen. Det skal være enkle lekeapparat som passer for barn, det skal tilrettelegges for ballspill og oppholdsareal i form av benk eller gapahuk.

5.2 Før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

- a. Lekeområder innenfor formålet B skal være ferdig opparbeidet.
- b. VA-anlegget må være etablert og godkjent.
- c. Lekeplass ved Hardhausveien skal være oppgradert i henhold til godkjent situasjonsplan.
- d. Krysset Skogveien x Svartdalsbakken skal være strammet opp.

Endringer i planbeskrivelse

Planbeskrivelse 5.4.3 Boligbebyggelse punkt om lek, setning 3 og 4 erstattet med:

“Det ligger en nærlekeplass i enden av Hardhausveien som tilrettelegges for lek og ballspill og med benk eller gapahuk. Avstanden til Hardhausveien fra tomten er 550 meter om man følger veien. Det går en sti i grønnstrukturen fra Åsveien til lekeplassen som gir en avstand på ca 155 meter fra tomten. Stien er ikke universelt utformet og er ikke et alternativ gjennom vinterhalvåret.”

Endringer i VAO plan:

Punkt 4:

Teksten er endret til: “VAO-Anlegg på tilhørende eiendom vil i sin helhet betraktes som privat fram til påkoblingspunkt.”

Konklusjon

Vedlagte plandokumenter er revidert i forbindelse med merknadsbehandling. Rådmannen vurderer at endringene etter merknadsbehandling ikke er av et slikt omfang at det kreves nytt offentlig ettersyn. Det foreligger heller ingen innsigelser til planforslaget, og kommunestyret kan derfor gjøre endelig planvedtak.

Plandokumentene er tilfredsstillende utarbeidet, og problemstillinger og konsekvenser som

følge av forslaget menes godt nok utredet og belyst for å kunne gjøre et vedtak om å godkjenne eller avvise planforslaget. Ut fra en samlet vurdering av planforslaget og de innkomne merknadene vil rådmannen anbefale at Narvik kommunestyre vedtar planforslaget.

Dersom kommunestyret ikke vil vedta planforslaget slik det foreligger må dette begrunnes, og saken sendes tilbake til rådmannen for eventuelle endringer.

Innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar Narvik kommunestyre detaljregulering for Skogveien 27, planID 2021003, med plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse med vedlegg og endringer etter merknadsbehandling.

Alternativ innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 avviser Narvik kommunestyre detaljregulering for Skogveien 27, planID 2021003, med plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse med vedlegg og endringer etter merknadsbehandling.

Følgende merknader er behandlet:

Narvik Vann

1. Tas til følge
2. Tas til følge
3. Tas til følge
4. Tas til følge

Sametinget

1. Tas til orientering

Hålogaland Kraftnett AS/ (Noranett AS)

1. Tas til etterretning

Narvik kommune - Veg og park

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

NVE

1. Tas til orientering
2. Tas til orientering
3. Tas til orientering

Statens vegvesen

1. Tas til orientering

Narvik kommune - Miljørettet helsevern

1. Tas til orientering
2. Tas til følge
3. Tas til orientering.

Nordland Fylkeskommune

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

Dokumentliste:

Vedlegg:

Plankart - Detaljregulering Skogveien 27

Planbestemmelser - Detaljregulering Skogveien 27

Planbeskrivelse - Detaljregulering Skogveien 27

Vedlegg 1 - Utomhusplan - Detaljregulering Skogveien 27

Vedlegg 2 - Perspektiv - Detaljregulering Skogveien 27

Vedlegg 3 - Fasader - Detaljregulering Skogveien 27

Vedlegg 4 - Geoteknisk vurdering - Detaljregulering Skogveien 27

Vedlegg 5 - Flomvurdering - Detaljregulering Skogveien 27

Vedlegg 6 - VAO-plan - Detaljregulering Skogveien 27

Vedlegg 7 - Varsel om planoppstart - Detaljregulering Skogveien 27

Vedlegg 8 - KU-vurdering til varsel om planoppstart - Detaljregulering Skogveien 27

Vedlegg 9 - Referat fra oppstartsmøte - Detaljregulering Skogveien 27

Vedlegg 10 - Samlede Innspill til varsel om oppstart - Detaljregulering Skogveien 27

Vedlegg 11 - Plansak for offentlig ettersyn - Detaljregulering for Skogveien 27

Vedlegg 12 - Rådmannens merknadsbehandling Skogveien 27