



Vår ref. (oppgi ved henvendelse)  
16/5217-24/BERBIR

Deres ref.

Narvik, 08.01.2019

## Offentlig ettersyn - detaljregulering Sildvik hyttefelt

### 1. Innledning

Fra Sweco Norge AS er det på vegne av forslagstiller Bård Ravn mottatt forslag til detaljregulering Sildvik hyttefelt. Planbeskrivelsen, plankart og planbestemmelser er datert 27.04.18 og revidert 12.11.18. Videre er det utarbeidet avklaringsnotat datert 12.11.18 etter forespørsel om suppleringer fra saksbehandler hos kommunen. Planforslaget fremmes som detaljregulering etter plan- og bygningsloven (heretter kalt pbl) § 12-3. Hensikten med planarbeidet er å sikre eksisterende fritidsbebyggelse, legge til rette for 15 nye fritidseiendommer, 15 nye naust og forlenge eksisterende tilkomstveger i området.

Direkte berørte grunneiere, naboer og instanser ble tilskrevet i brev, datert 19.10.16 med uttalelsesfrist satt til 23.11.16. Invitasjon til medvirkning i planarbeidet ansees å være overholdt.

### 2. Faktadel

Planforslaget omfatter gbnr. 81/1 hvor tiltakshaver ønsker å fortette området gjennom å legge til rette for utparsellering av 15 nye hyttetomter, 17 naust, samt forlenge intern vegløsningen for området. De eksisterende 21 tomtene og nye tomter er på om lag 1.000 m<sup>2</sup> hver. Maksimum BRA på den enkelte tomt er satt til 120 m<sup>2</sup> med gesimshøyde på 3,5 m og maks mønehøyde på 6,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Naustområdet utvides i den hensikt å gi plass til 15 nye naust i området i tillegg til 2 eksisterende naust i området.

I Kommuneplanens arealdel 2017 – 2028 (heretter kalt KPA), vedtatt 02.02.17, er området avsatt til *Fritidsbebyggelse*. Området er foreløpig ikke detaljregulert.

### Andre forhold

Oppstartsmøte ble avholdt 21.09.16. Det ble meldt oppstart av planarbeidet 19.10.16. Planforslaget ble så utarbeidet og sendt kommunen 23.05.18.

Kommunen foretok mottakskontroll av planforslaget og ba konsulent om suppleringer 02.07.18. Kommunen mottok reviderte dokumenter 15.11.18, jf. etterspurte suppleringer.

### 3. Økonomi

Planforslaget er av privat karakter og vil ikke ha direkte innvirkning på kommunens økonomiplan.

### Rådmannens vurdering

I kommuneplanens arealdel stilles det krav til fritidsbebyggelse og planforslaget hensyntar flere av disse. Når det gjelder plassering av fritidsboligene så har tiltakshaver tatt inn en bestemmelse som ivaretar at disse tilpasses omgivelsene og terreng lokalt. Videre hensyntar bestemmelsene eksisterende terreng og vegetasjon som i størst mulig grad skal bevares. Planforslaget legger til rette for parkering på egen tomt, samt at det avsettes to større felles parkeringsplasser.

Ser man på utnyttingsgrad, mønehøyde og renovasjon så samsvarer ikke dette med overordnet plan. Rådmannen mener nærmere redegjørelse for vurderingene her må gjøres i merknadsbehandlingen.

For øvrig ansees planforslaget å være i tråd med overordnet planverk og er vurdert til ikke å utløse krav om konsekvensutredning (heretter kalt KU) i henhold til gjeldende konsekvensutredningsforskrift.

Det at antall hytter og naust har økt i antall, siden oppstartsmøte og varsel om oppstart, begrunnes med at området har plass til mer fritidsbebyggelse/naust en hva tiltakshaver først beregnet. Fortettingen som planforslaget legger opp til er i tråd med føringer fra statlig og kommunal myndighet. Området blir tilført nye elementer i landskapet, og rådmannen finner at foreslått plassering av ny fritidsbebyggelse ikke i vesentlig grad vil påvirke eksisterende fritidsbebyggelse mht. utsikt og sol/skygge. Det er lagt opp til fortetting av fritidsbebyggelse for området hvor man har forsøkt å lokalisere tomtene slik at de ikke vil virke trengende på hverandre. Planforslaget vektlegger en helhetlig utforming av planområdet gjennom at ny fritidsbebyggelse og vei er forsøkt plassert naturlig i terrenget.

Planområdet vil fullt utbygd bestå av totalt 36 fritidseiendommer og 17 naust.

#### Barn og unge

Barn og unge har muligheten til å utfolde seg på egen tomt eller benytte seg av omkringliggende terreng/strandsonen som er avsatt til grønnstruktur. Rådmannen finner at området med sin beliggenhet også vil være attraktivt for barn og unge, samt at fortettingen kan gjøre området mer attraktivt for denne gruppen.

#### Strandsonen

Eksisterende naustområde er utvidet slik at det er mulighet for etablering av 15 nye naust, 2 eksisterende naust samt flytebrygge. Samtlige naust ligger i 100-metersbeltet.

#### Grunnforhold

Konsulenten vurderer grunnforholdene til at «sjansen for at det er kvikkleire i denne typen løsmasser er relativt liten» og videre at «fritidsboligene er plassert i områder hvor det i dag allerede er etablert fritidsboliger og dette tilsier at det ikke er kvikkleire i området». Rådmannen finner ikke konsulentens dokumentasjon mht. grunnforhold (kvikkleire) å være i henhold til KPA m.fl. og forutsetter at dette vurderes nærmere av konsulenten under merknadsbehandlingen.

#### Atkomst, veg og parkering

Man har videreført de to eksisterende atkomstene. Østlig atkomst er foreslått hevet for å bedre siktforhold mht. hovedveien (E6). I oppstartsmøtet ble det anbefalt å tilrettelegge for parkering og besøksparkering. Rådmannen er positiv til at det i planforslaget tilrettelegges slik at omtrent samtlige hytteeiere får atkomst med bil og parkering på egen tomt. Parkeringsplassene er forsøkt plassert på naturlige flater i terrenget. I tillegg legges det til rette for to felles parkeringsplasser lokalisert ved hver atkomst. Rådmannen finner at planforslaget bør hensynta parkering for forflytningshemmede samt vise plan for parkering både sommer og vinter.

Den interne vegen i øst foreslås oppgradert og forlenget. Dette medfører at fritidseiendommene på østlig side i planforslaget kan parkere på egen tomt.

#### Tekniske installasjoner

Når det gjelder plan for vann og avløp i planområdet så omtales dette i planbeskrivelsen og bestemmelsene. Planforslaget legger opp til at dette skal løses av den enkelte hytteeier eller i fellesskap for flere tomter.

Planforslaget beskriver forhold omkring vann, avløp og tekniske installasjoner som kan innpasses og/eller etableres etter gjeldende lovverk. Videre beskrives at disse anleggene skal ha god terrengtilpasning. For hytter som ikke har innlagt vann/avløp skal spillvann fra rengjøring, kaffegrut og lignende føres til steinsatt utslagsgrop. Gropen skal anlegges slik at avrenning mot nabohytte, bekkedrag eller sjø ikke oppstår. Privat renseanlegg for spillvann kreves for de tomtene hvor fare for forurensning av drikkevann kan oppstå og/ eller hvor jordsmonn/ terreng vanskeliggjør etablering av spillvannsgrop. I planbeskrivelsen forutsettes det, for de som ikke ønsker vann og avløp, at det benyttes biodo eller tilsvarende.

Rådmannen finner at det for en fortetting det tilrettelegges for ville vært hensiktsmessig om tiltakshaver la opp til felles vann, avløps-/renseanlegg og tekniske installasjoner. Det må i merknadsbehandlingen vurderes om forhold knyttet til dette er godt nok ivaretatt i planforslaget, og mht. forutsigbarhet.

#### Naturmangfold

Jf. naturmangfoldloven (heretter kalt nml) (2009, § 7) skal vurderinger og vektlegging av nml. §§ 8-12 fremgå av vedtaket.

Planbeskrivelsen opplyser, jf. anerkjente portaler, at det ikke er registrert truede arter eller naturtyper innenfor planområdet som berøres av utbyggingen. Videre beskrives det at «*området grenser til et område for viktig naturtyper og hvordan er arter av nasjonal forvaltnings interesse*». Et enkelt søk i bl.a. artsdatabanken viser at det for omkringliggende arealer er gjort funn/observasjoner av flere rødlistede arter, dvs. arter som er truet. Foreliggende ROS-analyse omtaler i liten grad fritidsbebyggelsens betydning for biodiversitet. Et naustområdet som det legges opp til vil kunne ha innvirkning bl. a. Videre ble det i oppstartsmøtet påpekt fra kommunen at adgangen for allmenhetens ferdsel må opprettholdes i området og i strandsonen. Rådmannen mener nærmere redegjørelse for vurderingen iht. nml. mv. må gjøres i merknadsbehandlingen.

Noe vegetasjon vil forsvinne som følge av fortettingen av fritidsbebyggelsen, men det er sikret i bestemmelsene at eksisterende vegetasjon mellom bebyggelsen skal tilpasses eksisterende terreng og vegetasjon. Eksisterende vegetasjon skal søkes ivaretatt. Det tillates ikke å settes opp gjerde rundt tomte og området mellom fritidsbebyggelsen er regulert til friområde. Samlet sett gir fortettingen som foreslått små konsekvenser for tilgangen til friluftsliv i området.

Det vurderes likevel dithen at planforslaget på dette tidspunktet i tilstrekkelig grad ivaretar kunnskapsgrunnlaget og prinsippene i nml.

#### **Konklusjon**

Rådmannen vurdering av planforslaget er at det er tilstrekkelig redegjort for utbygging, konsekvenser for omgivelsene samt berørte parter. Ut fra en samlet vurdering anbefaler rådmannen at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

#### **Vedtak**

I henhold til Lov om planlegging og byggesaksbehandling av 2008 § 12-10, jf. § 12-11 legges forslag til detaljregulering for Sildvik hyttefelt, Narvik kommune, med plandokumenter datert 12.11.18 ut til offentlig ettersyn og sendes på høring i seks – 6 – uker fra utlysingsdatoen.

Eventuelle merknader til planforslaget sendes innen **22.02.2019** til: Enhet Areal- og samfunnsutvikling, Narvik kommune, Pb. 64, 8501 Narvik, eller som e-post: [postmottak@narvik.kommune.no](mailto:postmottak@narvik.kommune.no).

Reguleringsforslaget er lagt ut til offentlig ettersyn på rådhuset ved servicetorget og på kommunens hjemmeside [www.narvik.kommune.no](http://www.narvik.kommune.no).

Ved behov for ytterligere informasjon kontaktes arealplanlegger Bertil A. Birkeland per telefon 76 91 35 31 eller e-post [bertil.birkeland@narvik.kommune.no](mailto:bertil.birkeland@narvik.kommune.no).

Med vennlig hilsen

Marianne Dobak Kvensjø  
Avdelingsleder plan og byggesaker

Bertil A Birkeland  
Arealplanlegger

*Dokumentet er godkjent elektronisk i Narvik kommune og har derfor ingen signatur*

**Vedlegg:**

Planbeskrivelse\_Sildvik hyttefelt\_27.04.2018\_rev 12.11.2018

Notat detaljregulering Sildvik hyttefelt avklaringer

Bestemmelser\_Sildvik hyttefelt\_27.04.2018\_rev 12.11.2018

Plankart\_Sildvik hyttefelt\_27.04.2018\_rev12.11.2018

Adresseliste