

NARVIK
KOMMUNE

Areal og Samfunnsutvikling
ENH

Saksframlegg

Arkivsak: 16/1972
Dokumentnr: 8
Arkivkode: K2-L12
Saksbeh: Kvensjø, Marianne Dobak

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
023/18	Komite for plan og næring	06.12.2018
133/18	Bystyret	20.12.2018

Prinsippavklaring for detaljregulering av Alpinveien 1

Jeg viser til merknadene og vil foreslå følgende

Narvik bystyre er positiv til at det settes i gang detaljregulering av Alpinveien 1, gnr 40, bnr. 974 til boligformål. Narvik bystyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-8 at planinitiativet kan videreføres.

Begrunnelse:

Utbygging av eiendommen det er inngått avtale om, er viktigere enn samfunnets behov for arealberedskap til offentlig eller privat tjenesteyting. Det vurderes som mer formålstjenlig at utbygging til boligformål realiseres enn at området fortsatt avsettes til «offentlig eller privat tjenesteyting».

Møtebehandling fra Komite for plan og næring 06.12.2018

PLAN - behandling:

Saksordfører: Line Viklem Eidum

Mikael Af Ekenstam, MDG fremmet følgende forslag:

Narvik bystyre ønsker ikke at det settes i gang detaljregulering av Alpinveien 1, gnr 40, bnr. 974 til boligformål. Narvik bystyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-8 at planinitiativet stoppes.

Votering:

Rådmannens forslag - vedtatt mot 1 stemme

Mikael Af Ekenstams forslag - fikk 1 stemme og falt

PLAN-023/18 vedtak:

Narvik bystyre er positiv til at det settes i gang detaljregulering av Alpinveien 1, gnr 40, bnr. 974 til

boligformål. Narvik bystyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-8 at planinitiativet kan videreføres.

Begrunnelse:

Utbygging av eiendommen det er inngått avtale om, er viktigere enn samfunnets behov for arealberedskap til offentlig eller privat tjenesteyting. Det vurderes som mer formålstjenlig at utbygging til boligformål realiseres enn at området fortsatt avsettes til «offentlig eller privat tjenesteyting».

Møtebehandling fra Bystyret 20.12.2018

BYST - behandling:

Bror Martin Hanssen, MDG, fremmet følgende forslag:

Narvik Bystyre ønsker ikke at det settes i gang detaljregulering av Alpinveien 1, gnr. 40 bnr. 974 til boligformål uten at det er gjort en mer grundig behovsvurdering av nødvendig arealberedskap for "offentlig eller privat tjenesteyting". Narvik bystyre sender saken tilbake til rådmannen for en behovsvurdering basert på pågående og planlagt utbygging i denne bydelen.

Votering:

Bror Martin Hanssens forslag - 10 stemmer og falt

Komiteens innstilling - vedtatt mot 10 stemmer

BYST-133/18 vedtak:

Narvik bystyre er positiv til at det settes i gang detaljregulering av Alpinveien 1, gnr 40, bnr. 974 til boligformål. Narvik bystyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-8 at planinitiativet kan videreføres.

Begrunnelse:

Utbygging av eiendommen det er inngått avtale om, er viktigere enn samfunnets behov for arealberedskap til offentlig eller privat tjenesteyting. Det vurderes som mer formålstjenlig at utbygging til boligformål realiseres enn at området fortsatt avsettes til «offentlig eller privat tjenesteyting».

Rådmannen i Narvik, 28. november 2018

Lars Skjønnås

Saken oversendes komite for plan og næring for behandling.

Ordføreren i Narvik, 28. november 2018

Rune Edvardsen

SAKSUTREDNING :

Innledning.

Multiconsult AS har på vegne av tiltakshaver, Alpinveien Bolig AS v/ Thomas Nystad, bedt om politisk prinsipputtalelse til ønske om å regulere eiendommen til boligformål. Prinsipputtalelsen behandles i henhold til plan- og bygningsloven § 12-8.

Faktadel.

29.02.2016 ba Multiconsult AS på vegne av Nystad Eiendom AS, om oppstartsmøte for å regulere eiendommen til boligformål. Tilbakemelding fra kommunen ble gitt 29.03.2016. Etter dette var det ytterligere dialog mellom kommunen og tiltakshaver frem til ny tilbakemelding fra kommunen 24.02.2017. 24.11.2017 ba Multiconsult AS på vegne av tiltakshaver, som nå var Alpinveien Bolig AS, om nytt oppstartsmøte for å regulere eiendommen til «Skistua bosenter». Dette skulle være et privat boligtilbud med boliger for utleie og salg, tilrettelagt for privat tjenesteyting. Tjenestetilbud var ikke avklart. Oppstartsmøte ble holdt 09.01.2018 med følgende foreløpige vurdering og anbefaling fra kommunen:

Planforslaget samsvarer ikke med overordnet planverk uten at tjenestetilbudet defineres nærmere i tråd med kommuneplanens arealdel (KPLA). Ut fra en samlet vurdering kan ikke kommunens administrasjon anbefale oppstart av planarbeidet slik det er planlagt. Det må presiseres hvilke privat tjenestetilbud tenkes før det kan varsles planoppstart. Det vil også være viktig å sikre gjennomføring av tjenestetilbud til boliger e.l. i en videre planprosess frem til en vedtatt plan. Det anbefales å ha dialog med kommunen i forhold til dette. Planavgrensninger må utvides noe i nord til å omfatte barnehagebygget. Det gjøres også oppmerksom på at administrasjonen har hjemmel til å avvise reguleringsplanforslag som ikke er i tråd med vedtatt overordnet plan. Før eventuelt planoppstart meldes vil Plan ID bli tildelt.

Tiltakshaver ble orientert om at uenighet mellom kommunen og forslagsstiller kan bli forelagt og vurdert av kommunestyret eller et politisk utvalg som har fått delegert kompetansen, jf *Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven*. Tiltakshaver ville i samråd med konsulent vurdere å endre forslaget i tråd med KPLA, men også vurdere å benytte seg av muligheten for en prinsipputtalelse fra politisk organ. Dette gjaldt også vurdering av kun boligbebyggelse på eiendommen.

13.09.2018 ba så Multiconsult AS på vegne av tiltakshaver om å starte detaljregulering av eiendommen til boligformål. Tiltakshavers begrunnelse for å regulere eiendommen til boligformål:

I dag er dette et område hovedsakelig med eneboliger. Utbyggingen i Fagernesfjellet/Skistua består også i stor grad av eneboliger og kjedehus. Tiltakshaver ønsker å legge til rette for etablering av boliger i et alternativt segment med fokus på leiligheter for yngre kjøpegruppe, førstegangskjøpere, eldre/senior boliger. Med andre ord et boligtilbud som kan supplere det som ellers bygges i Narvikfjellet. Vi vet at mange ønsker å bo i nærheten av Narvikfjellet, men med dagens tilbud er det kostbare boliger som utelukker mange kjøpegrupper.

Eiendommen har tidligere vært avsatt til boligformål, men ble omgjort til offentlig, privat tjenesteyting. Narvik kommune har tidligere gitt tilbakemelding om at man ikke har noen planer/ønske om å overta eiendommen.

Tiltakshaver har inngått avtale om det aktuelle området og anser seg som eier av eiendommen. Avtalen/ overdragelsen er ikke tinglyst, Narvikgården AS fremstår derfor fortsatt som eier i offentlige register.

Planstatus: Eiendommen er regulert til boligformål i reguleringsplan Øvre basseng Skistua, vedtatt 25.06.1986. Planen overstyres av KPLA 2017-2028 der eiendommen er avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting. Dette formålet var videreført fra kommunedelplanen for Narvikhalvøya (KDP), vedtatt i 2011 som igjen var en videreføring av offentlig formål i KDP for Narvikhalvøya, vedtatt i 1997.

Lovhjemmel og myndighet:

Plan og bygningsloven § 12-8. Oppstart av reguleringsplanarbeid – 1. og 2. ledd:

Når planarbeidet igangsettes, skal berørte offentlige organer og andre interesserte varsles. Når forslagsstilleren er en annen enn planmyndigheten selv, skal planspørsmålet først legges fram for planmyndigheten i møte. Kommunen kan gi råd om hvordan planen bør utarbeides, og kan

bistå i planarbeidet. Det skal skrives referat fra møtet. Dersom det er uenighet på vesentlige punkter i oppstartsmøtet om det videre planarbeidet, kan forslagsstilleren kreve spørsmålet forelagt kommunestyret til vurdering.

Finner kommunen at et privat planinitiativ ikke bør føre frem, kan kommunen beslutte at initiativet skal stoppes. Slik beslutning må tas så tidlig som mulig i oppstartsfasen, og hvis ikke annet er avtalt, senest like etter at oppstartsmøte er avholdt. Beslutningen kan ikke påklages, men forslagsstilleren kan kreve å få den forelagt for kommunestyret til endelig avgjørelse. Forslagsstilleren kan ikke foreta varsling og kunngjøring etter tredje ledd før kommunen har tatt stilling til spørsmålet, og forslagsstilleren har mottatt skriftlig underretning.

.....

Myndigheten til endelig avgjørelse er lagt til bystyret. Adgangen til å få planinitiativet vurdert av kommunestyret, jf 2. ledd, trådte i kraft 1.7.2017, etter bystyrets delegasjonsreglement i sak 079/16 var vedtatt. Saken fremmes derfor som innstillingssak til bystyret.

Rådmannens vurdering:

Narvik kommune er en JA-kommune. Narvikfjellet og området Skistua er et området som er i utvikling. Rådmannen er derfor av den oppfatning av eiendommen kan benyttes til fremtidig boligareal. Dersom forslagsstiller ønsker å videreføres planarbeidet vil det, uavhengig av formål, være viktig at også Alpinveien 6 omfattes av planarbeidet slik det fremgår i referat fra oppstartsmøtet. Dette gjelder også andre forhold som er omtalt i referatet.

Alpinveien 1 har vært vurdert i forbindelse med planlegging av ny barnehage på Narvikhalvøya. Hovedområde var her Frydenlund pga. erstatning av andre barnehageplasser. Ny barnehage på Narvikhalvøya er imidlertid utsatt etter nærmere vurdering av behov for barnehageplasser. Rådmannen viser her til sak 100/18 i bystyret 25.10.2018, der behov for barnehageplasser i økonomiplanperioden 2019-2022 og søknad om etablering av nye private barnehageplasser ble behandlet.

Rådmannen har i saken ikke gjort en overordnet vurdering av fremtidig behov innen arealformål offentlig eller privat tjenesteyting for denne bydelen. Det er kjent at Narvik etter prognoser fra SSB får flere eldre i de kommende årene. Det gjør at det kan forventes at det blir flere pleietrengende i kommunen. Rådmannen har ingen oversikt over hvilken aldersgrupper som etablerer seg i Narvikfjellet slik at man kan vurdere fremtidig behov. Dersom det i fremtiden skulle være behov for slike etableringer vil dette løses andre steder i kommunen, primært på Narvikhalvøya.

Rådmannen mener denne saken ikke skaper ikke presedens for andre tilsvarende saker hvor tiltakshavere ønsker å utnytte eiendommer de er i besittelse av, til formål de selv ønsker, uavhengig av hva bystyret gjennom planprosesser har vedtatt/ bestemt. Rådmannen mener det er viktig å ha en god balanse mellom samfunnets behov for langsiktig planlegging, arealberedskap og private utbygges engasjement, for å nå målet om en attraktiv kommune.

Innstilling.

Narvik bystyre er positiv til at det settes i gang detaljregulering av Alpinveien 1, gnr 40, bnr. 974 til boligformål. Narvik bystyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-8 at planinitiativet kan videreføres.

Begrunnelse:

Utbygging av eiendommen det er inngått avtale om, er viktigere enn samfunnets behov for arealberedskap til offentlig eller privat tjenesteyting. Det vurderes som mer formålstjenlig at utbygging til boligformål realiseres enn at området fortsatt avsettes til «offentlig eller privat tjenesteyting».

Alternativ innstilling:

Narvik bystyre ønsker ikke at det settes i gang detaljregulering av Alpinveien 1, gnr 40, bnr. 974 til boligformål. Narvik bystyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-8 at planinitiativet stoppes.

Begrunnelse:

Samfunnets behov for arealberedskap til «offentlig eller privat tjenesteyting» i dette området er viktigere enn tiltakshavers ønske om utbygging av eiendommen til boligformål.

Dokumentliste:

Vedlegg:

Anmodning om politisk vurdering - Alpinveien 1

Referat fra oppstartsmøte - Detaljregulering Alpinveien

Avklaring forholdet til KU-bestemmelser

Anmodning om oppstartsmøte regulering Alpinveien 1,3, 5 og 10 del av gnr. 40 bnr. 974

Vedr. anmodning om oppstartsmøte regulering Alpinveien 1, gnr. 40 bnr. 974

Anmodning om oppstartsmøte regulering Alpinveien 1