

NARVIK
KOMMUNE

Plan og byggesak
AVD

Saksframlegg

Arkivsak: 18/2597
Dokumentnr: 17
Arkivkode: GID-44/211, PLANID-2018003, PLANNAVN-Barnehage Beisfjord, PLANTYPE-35, K2-L12
Saksbeh: Birkeland, Bertil A

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
010/19	Komite for plan og næring	28.03.2019

Detaljregulering for barnehage gbnr. 44/211 i Beisfjord - 1.gangsbehandling, offentlig ettersyn

Jeg viser til merknadene og vil foreslå følgende

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 jf. § 12-11 legges forslag til detaljregulering for barnehage på gnr. 44, bnr. 211 i Beisfjord med plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse datert 30.01.2019 og revidert 08.03.2019 med vedlegg ut til offentlig ettersyn i 6 –seks- uker fra utlysningdatoen.

Møtebehandling fra Komite for plan og næring 28.03.2019

PLAN - behandling:

May Kristin Fjell, A fremmet følgende forslag pva A og Krf:

5.1 Før bebyggelse tas i bruk innenfor fomålet barnehage - BBH

Før det gis brukstillatelse til barnehagen skal fortau - SF1 og SF2, kjøreveg - SKV3 og uteområde til barnehagen være ferdig opparbeidet.

Votering:

May Kristin Fjells forslag - enstemmig vedtatt
Rådmannens forslag - enstemmig vedtatt

PLAN-010/19 vedtak:

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 jf. § 12-11 legges forslag til detaljregulering for barnehage på gnr. 44, bnr. 211 i Beisfjord med plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse datert 30.01.2019 og revidert 08.03.2019 med vedlegg ut til offentlig ettersyn i 6 –seks- uker fra utlysningdatoen.

5.1 Før bebyggelse tas i bruk innenfor formålet barnehage - BBH

Før det gis brukstillatelse til barnehagen skal fortau - SF1 og SF2, kjørevege - SKV3 og uteområde til barnehagen være ferdig opparbeidet.

Rådmannen i Narvik, 19. mars 2019

Lars Skjønnås

Saken oversendes Komite for plan og næring for behandling.

Ordføreren i Narvik, 19. mars 2019

Rune Edvardsen

SAKSUTREDNING :

Innledning.

Fra Sweco Norge AS avdeling Narvik er det på vegne av forslagsstiller Trygge Barnehager AS (heretter kalt tiltakshaver) mottatt forslag til detaljregulering for barnehage på deler av gbnr. 44/211 sentralt i Beisfjord. Plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse er datert 30.01.2019, og revidert 08.03.2019. Planforslaget fremmes som detaljregulering etter plan- og bygningsloven (heretter kalt pbl) § 12-3. Hensikten med pågående planarbeid er å regulere en 4-avdelings barnehage med tilhørende uteområde, samt trafikkisikring av omkringliggende samferdselsopplegg.

Faktadel.

Behov for barnehage i Beisfjord bekreftes gjennom at Bystyret i Narvik kommune vedtok i sak BYST-041/14 å etablere ny privat barnehage i Beisfjord. Planforslagets plassering av barnehagen omfatter deler av gbnr. 44/211 og tenkes oppført mot Fjordveien mellom Gropveien og Brenna. Planområdet er på ca. 9,2 daa og barnehagen utgjør om lag 3,8 daa. Følgende gbnr. berøres av planforslaget: 44/55, 44/101, 44/145, 44/147, 44/187, 44/211, 44/300, 44/516 og 44/573. Det foreligger en eldre reguleringsplan for deler av området som ønskes regulert, kalt *Reguleringsplan for kommunesletta, Beisfjord*», som ble revidert i 2005. Tiltakshaver har bl.a. videreført samferdsel fra denne planen i planforslaget som foreligger. Planområdet er avsatt til boligformål i «Kommuneplanens arealdel 2017-2028» (heretter kalt KPA), vedtatt 02.02.2017.

Oppstartsmøte ble avholdt 17.07.2018 hvor kommunen anbefalte oppstart av planarbeidet. Varsel om oppstart ble kunngjort i Fremover og på kommunens hjemmeside 07.09.2018. Direkte berørte høringsinstanser, grunneiere, festere og naboer ble tilskrevet i brev 07.09.2018 med høringsfrist 10.10.2018. Invitasjon til medvirkning i planarbeidet anses å være overholdt. Planforslaget ble så utarbeidet og oversendt kommunen 12.02.2019. Kommunen har foretatt mottakskontroll 21.02.2019 som ble drøftet med plankonsulent 07.03.2019. Kommunen mottok reviderte plandokumenter 11.03.2019.

Økonomi

Planforslaget er av privat karakter og vil ikke ha direkte innvirkning på kommunens økonomiplan. Rådmannen velger å poengtere at tilrettelegging for 4-avdelings barnehage ikke er utslagsgivende i forhold til kommunalt tilskudd som er gitt til 3-avdelings barnehage for tiltakshaver. Når det er sagt er

rådmannen positiv til at det tilrettelegges for et eventuelt behov for større kapasitet i fremtiden.

Rådmannens vurdering:

I KPA er det på gbnr. 44/112 vis-à-vis Beisfjord skole avsatt formål til «*offentlig og privat tjenesteyting*» hvor det tillates etablert barnehage. Grunneier ønsket ikke etablering av barnehage her, og tiltakshaver ønsket ikke en forsinkende ekspropriasjonsprosess. Tiltakshaver har over tid forsøkt å skaffe til veie egnet tomt for etablering av ny barnehage i Beisfjord. Tiltakshaver har vært i dialog med flere grunneiere, herunder også med grunneier for området som Bystyret behandlet i sak BYST-010/19, og vurdert flere alternative lokaliseringer.

Planområdet er i KPA avsatt til «*B 2.2 Sørsiden, eksisterende boligområde, Beisfjord*» med føringer om reguleringsplan, fortetting for boliger, opparbeiding av lekeplass og utnyttelsesgrad. Deler av planområdet benyttes i dag til gressproduksjon tilsvarende arealet for «*Detaljregulering Midte Gardsti*» (Bystyre sak BYST-010/19). Til sammenligning er den vesentligste planmessige forskjellen her at hovedformålet for arealet ikke er avsatt til «*LNFR-område*», men er avsatt «*Bebyggelse og anlegg*» med underformålet «*Boligbebyggelse*». Rådmannen finner at den omsøkte eiendommen ligger i et område hvor kommunen har valgt å sette hensynet til private interesser foran allmenne interesser. For dette underformålet gir KPA føringer, jf. § 7.3, som lyder:

«I områder avsatt til boligbebyggelse forutsettes det etablert boliger med tilhørende funksjoner som veg, vann og avløp, kraftforsyning, grønnstruktur, evt offentlig og privat tjenesteyting som skole, barnehage med mer. Fordeling mellom de ulike funksjonene gjøres på reguleringsplannivå. [...]»

Rådmannen vurderer planforslaget således å være i tråd med intensjonen og retningslinjer for overordnet plan.

Landskapsanalyse, byggehøyde, utnyttelsesgrad

Driftsbygningen for barnehagen er i planforslaget tenkt plassert mot nord på tomten bl.a. i den hensikt å fungere som en buffer mot trafikk på Fjordveien. Boder for redskap og leker tenkes plassert øst på tomten og vil være en buffer mot adkomst, parkeringsplasser og varelevering fra Brenna.

For byggehøyde er den maksimale mønehøyden satt til kote 24 og maks gesimshøyde er kote 21. Bebyggelsen kan oppføres med saltak, pulttak, flatt tak eller en kombinasjon av disse. For pulttak gjelder maks mønehøyde for takets høyeste punkt.

I KPA er utnyttelsesgrad for området satt til % BYA = 35%. Tillatt grad av utnytting for planforslaget er satt til % BYA = 60%. Den relativt høye utnyttingsgraden skyldes at tiltakshaver har løst renovasjon, varelevering, atkomst for utrykningskjøretøy, bil- og sykkelparkering på egen tomt – hvor dette arealet medregnes som en del av % BYA. Byggehøyde og utnyttelsesgrad er ivaretatt i bestemmelsene.

Teknisk infrastruktur

Med overflatevann menes overflateavrenning grunnet nedbør eller smeltevann. Målene for overvannshåndtering er å forebygge skade på byggverk, helse og miljø, samt utnytte overvann som en ressurs – eksempelvis som slokkevann. KPA sier at det i reguleringsplaner skal utarbeides en overordnet VA-plan, og videre at denne skal vise prinsippløsninger for overvannshåndtering.

Barnehagen vil koble seg på eksisterende vann og avløpsanlegg i området. I Beisfjord er avløpsanlegget utbygd som separatanlegg, dvs. at det kun skal slippes spillvann (kloakk) inn på det kommunale nettet. Alt av overvann skal håndteres lokalt i Beisfjord.

Rådmannen finner at overvannshåndtering, VA-plan og brannvannsdekning for så vidt er ivaretatt gjennom bestemmelsene, men at temaet bør vurderes under merknadsbehandlingen og innlemmes i reguleringsplanen, jf. KPA.

Sosial infrastruktur

Planlagt barnehage ligger < 200 meter fra eksisterende drift av barnehage. Det er utfordrende å

etablere en fullverdig barnehage på dagens lokalitet. Dagens barnehage har siden 2016 vært drevet av tiltakshaver, ved idrettsplassen, som per i dag driftes på dispensasjon gitt av Narvik kommune.

Fra et barnehagefaglig perspektiv innehar tomten tiltakshaver nå ønsker å regulere alle kvaliteter man ønsker for en barnehage. Rådmannen bemerker her at området for øvrig, etter en etablering av barnehage, har god plass for videre fortetning av boliger, jf. B 2.2 i KPA.

Støy

I all hovedsak vil støy for området genereres av veitrafikk. Bestemmelsene sikrer at støynivå ikke skal overstige grenseverdier i «*Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T1442/2016*». Videre hensyntas skjerming mot støykilde i bestemmelsene hvor det tillates skjermingsgjerde på inntil 2 meter i eiendomsgrensen, eller hvor det er hensiktsmessig i forhold til aktiviteten i barnehagen. Rådmannen finner det positivt at tiltakshaver særskilt har utredet temaet støy, samt sikret støyskjerming i bestemmelsene.

Trafikale forhold

Vegareal for planområdet grenser mot boliger og landbruksareal hvor i overkant av 5 daa av planområdet i all hovedsak reguleres for eksisterende samferdselsanlegg. Fjordveien og Gropveien reguleres som samleveg med ensidig fortau. Regulert fortau kobler seg på eksisterende fortau som i dag opphører ved kirkegården øst for planområdet.

Rekkefølgebestemmelsene sikrer utbygging av o_SF2 før barnehagen tas i bruk. For ytterligere forbedring av trafikksikkerheten bør man vurdere sikring av etablering av fortau o_SF1 og o_SF3. Rådmannen finner at dette kan vurderes nærmere før endelig planvedtak.

Fra Brenna skal bilatkomst til barnehagen etableres hvor det skal utformes areal for parkering, renovasjon, varelevering og atkomst utrykningskjøretøy. Planbestemmelsene sikrer dette. Rådmannen mener det er positivt at atkomst til barnehagen er fra kommunalt veinett som har lavere trafikkbelastning sammenlignet med riks- og fylkesveier.

SKV 3 (Brenna) er regulert med en vegbredde på 5 meter og 2,5 meter annen veggrunn på begge sider. For SKV4 og SKV5 samt busslommen nord for Fjordveien har man videreført regulering fra gjeldende reguleringsplan. Området mellom busslomme og gbnr. 44/404 er avsatt til annen veggrunn etter dialog og anbefaling fra Narvik kommune/Veg og park. Dette vil bidra til å bedre drift og vedlikehold samt siktforhold. Mulig etablering av kantstopp for buss med tilhørende anlegg er sikret gjennom bestemmelsene.

Selskapet Boreal Norge AS drifter lokal bussrute, og opplyser for sørsiden i Beisfjord at de benytter krysset ved Øyra (før innkjøring sementvarefabrikk og avstikker i østlig retning til fotballbaner) som snuareal.

Rådmannen finner det forbilledlig at parkering for forflytningshemmede, sykkel- og bilparkering er konkretisert og sikret i bestemmelsene. Rådmannen mener for øvrig at regulert samferdsel som foreslått bidrar betydelig for å forbedre trafikksikkerheten for området.

Barn og unge

Opphold utendørs gir frisk luft, opplevelser, lekemuligheter og fysisk fostring/bevegelse. For planforslaget er det kort avstand til strandsone, elven, idrettsplassen og skogsområder med stier og veier som går til fjells – noe som er i tråd barnehageloven § 2.

Det er av vesentlig betydning at en tomt kan anvendes uten begrensninger da behovet for barnehageplasser kan endres i løpet av få år. Mange barnehager har ikke tilfredsstillende størrelse på lekearealer, jf. barnehagelovens veiledende norm. En enkel oppmåling viser at barnas leke- og uteoppholdsareal i barnehagen utgjør >2.400 m², noe som er betydelig større enn oppgitt minimumsareal for 4-avdelings barnehage, jf. barnehagelovens veiledende norm.

Uteområdet er til dels flatt med sørvendt skråning og fall mot driftsbygning. Plassering av barnas

uteoppholdsareal har gode solforhold og er godt skjermet mot støy, støv, vind og vær gjennom plassering av driftsbygning, boder for utstyr og skjermingsgjerde som tiltenkt. Det tilrettelegges for barn med nedsatt funksjonsevne som er sikret gjennom bestemmelsene.

Rådmannen finner at uteområde avsatt til lek, læring mv, slik det foreslås, anses å være oversiktlig og innbyr til lek og læring. Rådmannen vurderer planforslaget å være i tråd med barnehagelovens veiledende norm og veileder for utforming av barnehagens utearealer.

Naturmangfold- og kulturminneloven

I saker som berører naturmangfold skal det i henhold til naturmangfoldloven (heretter kalt nml.) § 7 foretas vurderinger og vektlegging av nml. §§ 8 til 12. Det er ikke registrert verdifulle arter, områder med særskilt miljøstatus eller registrert forekomster av biologisk mangfold innenfor planområdet. Utbygging skjer i et område hvor det ikke er kjente registreringer, og ut i fra konkret vurdering av terreng i dagen er det lite som tilsier at det vil være funn. På bakgrunn av denne informasjonen er det ikke gjort videre undersøkelse for å øke kunnskapsgrunnlaget for planområdet, eller vurdert tiltak i forhold til føre-var-prinsippet, jfr. nml. §§ 8 og 9.

Det er ikke registrert kulturminner innenfor planområdet, krav til aktsomhet følger direkte av kulturminneloven. Det er i tillegg sikret gjennom at det er tatt inn bestemmelser som ivaretar dette.

Rådmannen har vurdert planforslaget i lys av kunnskapsgrunnlaget og prinsippene i §§ 8 til 12 i nml. Disse anses å stå rimelig i forhold til omfanget av planforslaget.

Tilrådning

Etter en konkret vurdering har rådmannen kommet fram til at planforslaget som det foreligger følger opp bystyrevedtak om etablering av barnehage og legger til rette for utbygging av nødvendig barnehagekapasitet. Forslaget gir en lokalisering av barnehagen som både imøtekommer uttalelse fra miljørettet helsevern og barnehagemyndigheten i Narvik kommune, samt gir en trafikk sikker løsning. Rådmannen finner planforslaget som skissert å være en berikelse for området og Beisfjord for øvrig. Rådmannen anbefaler at detaljreguleringsplan for barnehage i Beisfjord legges ut til offentlig ettersyn.

Innstilling.

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-10, jf. § 12-11 legges forslag til detaljregulering for barnehage på gnr. 44, bnr. 211 i Beisfjord med plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse datert 30.01.2019 og revidert 08.03.2019 med vedlegg ut til offentlig ettersyn i 6 –seks- uker fra utlysningdatoen.

Dokumentliste:

Vedlegg:

Detaljregulering barnehage på gnr.44, bnr.211 i Beisfjord_Plankart_30.01.2019_revidert 08.03.2019

Detaljregulering barnehage på gnr.44, bnr.211 i Beisfjord_Planbeskrivelse_30.01.2019_revidert 08.03.2019

Detaljregulering barnehage på gnr.44, bnr.211 i Beisfjord_Planbestemmelser_30.01.2019_revidert 08.03.2019

Detaljregulering barnehage på gnr.44, bnr.211 i Beisfjord_ROS analyse_30.01.2019

Vedlegg 1_Detaljregulering barnehage på gnr. 44, bnr.211 i beisfjord_Innspill til planoppstart med kommentarer_30.01.2019

Vedlegg 2_Detaljregulering barnehage på gnr.44, bnr.211 i Beisfjord_Innspill til planoppstart

Vedlegg 3_Detaljregulering barnehage på gnr.44, bnr.211 i Beisfjord_Støyrapport_07.12.2018

Vedlegg 4_Detaljregulering barnehage på gnr.44, bnr.211 i Beisfjord_So og skyggeillustrasjon_28.11.2018

planskjema-for-nordland_Barnehage på gnr.44, bnr.211 i Beisfjord

Vedlegg 6_Detaljregulering barnehage på gnr.44, bnr.211 i Beisfjord_Dokumenter sendt ut i forbindelse med varsel om oppstart

Vedlegg 5_Detaljregulering barnehage på gnr.44, bnr.211 i Beisfjord_Tegninger fra arkitekt

Møtereferat, revidert