



Sweco Norge AS
Postboks 714

8509 NARVIK

Vår ref. (oppgi ved henvendelse)
13/1523-45/AEE

Deres ref.

Narvik, 28.03.2019

Detaljregulering for Herjangshøgda næringsområde - 1.gangsbehandling, utlegging til offentlig ettersyn

Det vises til forslag til detaljreguleringsplan for Herjangshøgda næringsområde med konsekvensutredning, planID 2015001, siste revisjonsdato 26.03.2019, mottatt 27.03.2019. Planforslaget fremmes etter plan- og bygningslovens § 12-3, med Sweco Norge AS som planfaglig konsulent på vegne av Narvikgården AS som forslagsstiller. Detaljreguleringsplanen legger til rette for etablering av et større næringsareal.

Fakta

Planprosess

Narvikgården startet i 2015 arbeidet med å utarbeide reguleringsplan for Herjangshøgda næringsområdet iht. kommunedelplan for Bjerkvik. Underveis i prosessen har flere aktuelle etableringsmuligheter blitt vurdert uten å føre frem. Planprosessen er derfor dratt ut i tid og det er varslet oppstart tre ganger, siste varsel med planprogram for konsekvensutredning. Oppstart av planarbeid er gjort i 2015, 2016 og 2019 med siste høringsfrist til oppstart og forslag til planprogram 20.02.2019. Oppstartsmøter med kommunen som planmyndighet ble holdt 13.02.2015 og 12.11.2018. Samtidig med varsel om oppstart av planarbeid ble det varslet oppstart av utbyggingsavtale, dette behandles i egen sak. Det kom totalt 17 innspill til varsel om oppstart og forslag til planprogram ved de 3 varslingene om oppstart i 2015, 2016 og 2019. Innspillene er oppsummert og kommentert i vedlegg 1 til planbeskrivelsen. Planprogram ble fastsatt i komite for plan og næring 14.03.2019, sak 006/19. I saken ble det også redegjort for rådmannens vurdering av administrativ behandling av planforslaget og offentlig ettersyn i henhold til vedtatt delegering.

Planforslaget

Planområdet er på totalt 210 daa og vil kunne inneholde flere store etableringer uavhengig av hverandre. Ca 144 daa av området planlegges regulert til næringsformål med tilhørende samferdselsanlegg i tillegg til annen infrastruktur og grønstruktur. Det tillates industri, produksjons- og servicebedrifter, entreprenør og anleggsbedrifter, engros, lager, distribusjon og verksteds- og håndverksbedrifter. Det tillates mindre forretningsvirksomhet tilknyttet produksjon/distribusjon. Det er lagt hensynssone for høyspenningsanlegg gjennom planområdet.

Reguleringsplanen vil legge rammene for infrastruktur i området som avkjørsel fra E10, gang og sykkelveg, kollektiv, internveger, strøm, vann og avløp – og krav til størrelse, utforming og utnyttelse innenfor planområdet. Utbyggingsområdet er ubebygde areal uten annen bebyggelse i umiddelbar nærhet. Næringsområdet inndelt i 4 felt/tomter, med tilrettelegging for sammenslåing eller oppdeling etter godkjenning fra kommunen. Ved full utbygging med utnyttelsesgrad på %BYA=70%,

vil dette kunne gi 100 000 m² bebygd grunnflate, inkludert parkering. Bebyggelsen tillates med høyde 20 meter over planert terreng, i tillegg er det gitt maksimal høyde på planert terreng i reguleringsbestemmelsene. For særskilte virksomheter som lagerbygg, siloanlegg og piper kan kommunen tillate byggehøyde på 30 meter over planert terreng.

Eiendommene innenfor planområdet tilhører Statens vegvesen (gnr. 96, bnr. 1) og gnr 7, bnr 3, 6 og 13. Narvikgården AS har opsjon på samlet kjøp av eiendommene som inngår i planområdet, foruten Statens vegvesens eiendom.

I kommunedelplan for Bjerkvik (KDP), vedtatt 20.06.2013, er området utenfor veg avsatt til framtidig næringsbebyggelse N11, med hensynssone H710, Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven. Gjennom området er også hensynssone H730, Høyspenningsanlegg. Det er krav om detaljregulering for N11. Reguleringsplan for *Indre Galtneset, Herjangen – Hytteområde*, vedtatt 08.06.2000, ligger sørøst for planområdet, også avsatt som fritidsbebyggelse FR1 i KDP. Mellom planområdet og fritidsbebyggelsen er et 120 meter bredt område avsatt til LNFR.

Planforslaget utløser krav om konsekvensutredning (KU) på grunn av områdets formål og størrelse. KU er innarbeidet i planbeskrivelsen, kapittel 5. Tema som er utredet i henhold til fastsatt planprogram er trafikk, landskapsbilde, nærmiljø og friluftsliv, naturfare, anleggsfasen og ROS. I tillegg er øvrige tema vurdert og redegjort for i planbeskrivelsen kapittel 7.

Det er varslet oppstart av utbyggingsavtale, og det pågår en prosess for å inngå slik avtale mellom Narvik kommune og tiltakshaver. Utbyggingsavtalen skal fortrinnsvis sluttbehandles med reguleringsplanen. Nødvendig infrastruktur til området vil være vei, VA inkludert overvannshåndtering og brannvann, energiforsyning mm. Ytterligere detaljering av teknisk infrastruktur med tidspunkt for dokumentasjon og gjennomføring, er sikret i rekkefølgebestemmelsene.

ROS-analyse er gjennomført etter veileder fra Direktoratet for sikkerhet og beredskap (DSB). Anbefalte tiltak som trafikksikker atkomst til/fra området for myke trafikanter og etablering av gode siktforhold i kryss og atkomster, er sikret i forslag til reguleringsbestemmelser.

Planforslaget er et privat anliggende som ikke får direkte innvirkning på kommunens økonomiplan. Eventuell utbyggingsavtale behandles som egen sak.

For nærmere redegjørelse vises det til plandokumentene, planID 2015001.

Enhetsleders vurdering

Forslaget er i hovedsak i tråd med kommunedelplan for Bjerkvik (vedtatt 20.06.2013) der området er avsatt til framtidig næringsbebyggelse.

Slik enhetsleder vurderer det gir konsekvensutredningen sammen med planbeskrivelsen en tilstrekkelig vurdering av den foreslåtte reguleringsplanens konsekvenser. Tiltaket vil samlet sett ha middels negativ konsekvens (--) for temaene som er konsekvensutredet. Avbøtende tiltak er i hovedsak sikret gjennom forslag til reguleringsbestemmelser og plankart. Dette gjelder:

- regulert kryss i er dimensjonert for modulvogntog
- rekkefølgebestemmelser sikrer oppgradering av kryss, fortau og leskur i området
- nedtrapping av næringsområde, fargebruk, tilpasning av fyllinger mot eksisterende terreng, vegetasjonsskjerm, beplantning på tomtene for et bedre visuelt inntrykk, både i forhold til landskapsbilde og nærmiljø/friluftsliv

I tillegg er avbøtende tiltak i anleggsfasen angitt, dette vil etter enhetsleders vurdering være viktig å etterkomme i forbindelse med utbygging av området.

Planområdet og utnyttelse av tomt anses som fleksibelt, men forutsigbart i planen. Det er ikke satt spesifikke krav til utforming og materialvalg utover at bebyggelsen skal gis en farge som er nøytral i landskapet. Enhetsleder mener utforming, materialvalg og maksimal byggehøyde på opptil 30 meter for hele området, bør vurderes nærmere ved merknadsbehandlingen. Dette slik at forutsigbarheten ivaretas bedre med og med tanke på estetikk og synlighet i landskapet.

Området rundt brukes til nærtur- og rekreasjonsområde med tilgrensende historisk kulturlandskap. Det er ikke registrert kulturminner i planområdet. Sametinget har hatt befaring i planområdet uten at det ble påvist automatisk fredete samiske kulturminner. Aktsomhetsbestemmelse er imidlertid tatt med i reguleringsbestemmelsene. Det er ikke registrert områdeverdier eller tilrettelegging for lek/aktivitet. Deler av planområdet og tilgrensende områder i sør er registrert som viktig friluftsområde i friluftslivskartleggingen, selv om bystyret i behandling av kartleggingen ikke sluttet seg til klassifiseringen. Det er ikke registrert stier eller turløyper/ tursti i planområdet, men det finnes stittråkk innenfor planområdet. Det er også utarbeidet orienteringskart i området. Etter utbygging vil dette ikke kunne brukes som tur- eller orienteringsområde, tiltakshaver bør derfor bistå i oppdatering av orienteringskart for området. Enhetsleder mener det er viktig å ivareta dette i den videre prosessen.

Det er ikke gjennomført naturkartlegging i området. Berggrunnen i planområdet er kalkrik, noe som gir god jord og god næringstilgang til planter og godt beite for rein. I tillegg er det enkelte myrforekomster. For å unngå drenering av nærliggende myr, bør det gjøres vurderinger rundt de hydrologiske forholdene utenfor planområdet og myrområdene som ikke blir beslaglagt av planlagt utbygging. Enhetsleder mener dette er viktig å ivareta i den videre prosessen slik det er sikret gjennom bestemmelser om overvannshåndtering og slik det fremkommer i planbeskrivelsen med KU. Dette vil også være viktig i forhold til hensyn til reindrift i området slik det er redegjort for i planbeskrivelsen med KU. Enhetsleder mener at man videre i planprosessen og før planforslaget vedtas må sikre god dialog med Grovfjord reinbeitedistrikt og vurdere avbøtende tiltak for næringen nærmere.

Jf. § 7 i naturmangfoldloven (nml) skal vurderinger og vektlegging av nml §§ 8-12 fremgå av vedtaket. Det er ikke registrert truede eller nær truede arter eller naturtyper i området som berøres av utbyggingen. Det er registrert en fremmed art i området. Dette jf. eksisterende og tilgjengelig data. Enhetsleder vurderer at planforslaget er i tråd med prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 til 12. Det vurderes også at naturmangfoldlovens kapittel II om bærekraftig bruk er ivaretatt.

Enhetsleder er positiv til arealutnyttelsen og ser på dette som et viktig grep om sikre strategiske og større næringsarealer. Enhetsleder mener planforslaget er i tråd med kommunens samfunnsdel og strategisk næringsplan for Ofoten. Enhetsleder viser her til at Narvik skal videreutvikle seg som logistikk knutepunkt. Videre viser enhetsleder til strategisk næringsplan hvor hovedmålet er å skape ny industri og næring som øker antallet sysselsatte og innbyggere i regionen. Et av de viktigste tilretteleggingstiltakene Narvik kan gjøre for dette er å legge nye næringsarealer til rette. Det er arealknapphet på Narvikhalvøya og spesielt arealkrevende næringer som er koblet mot Narvik som gods og logistikknutepunkt etterspør større arealer nært knyttet til E10 / E6 og Ofotbanen.

Enhetsleder er derfor av den oppfatning at foreslått næringsutvikling på Herjangshøgda vil gi mange positive ringvirkninger både lokalt og regionalt. Med planområdets sentrale beliggenhet i forhold til nye E10 og E6 og områdets størrelse, vil Herjangshøgda bli et viktig regionalt næringsområde i lang tid fremover. Videre kan det være med å sikre fremtidig nye arbeidsplasser, samt gi synergieffekter i forhold til utvikling av eksisterende lokale virksomheter og nyetableringer andre steder i regionen. Dette vil også kunne være med å styrke Bjerkvik sin attraktivitet med økt boligetterspørsel, bosetting og utvikling av eksisterende service- og handelstilbud. Enhetsleder mener at rekkefølgekravene vil sikre at en god arealeffektivisering og langsiktig utbygging.

Enhetsleders konklusjon

I planarbeidet er det utført konsekvensutredning i henhold til fastsatt planprogram. Enhetsleder finner at planforslaget er tilstrekkelig grunnlagt og dokumentert, er utført i samsvar med gjeldende lov- og forskriftsverk og kommunens overordnede planer. Planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Vedtak

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 jf. § 12-11 legges forslag til detaljreguleringsplan for Herjangshøgda næringsområde med konsekvensutredning, planID 2015001, revisjonsdato 26.03.2019, ut til offentlig ettersyn i seks -6- uker fra utlysingsdato.

Med vennlig hilsen

Marianne Dobak Kvensjø
Enhetsleder Areal- og samfunnsutvikling

Anne Elisabeth Evensen
Fagleder plan og byggesak

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

Kopi til:

Narvikgården AS

Vedlegg:

Detaljregulering mKU Herjangshøgda næringsområde_Plankart_18.03.2019_rev
26.03.2019_UTM33-A1-L
Detaljregulering mKU Herjangshøgda næringsområde_Bestemmelser_18.03.2019_rev26.03.2019
Detaljregulering mKU Herjangshøgda næringsområde_Planbeskrivelse med
KU_18.03.2019_rev26.03.2019
Vedlegg 1_Detaljregulering mKU Herjangshøgda_Innspill til planoppstart med
kommentarer_28.02.2019
Vedlegg 2-1_Detaljregulering mKU Herjangshøgda_Innspill_Fylkesmannen i
Nordland_13.02.2019.docx
Vedlegg 2-2_Detaljregulering mKU Herjangshøgda_Innspill_NVE_17.01.2019
Vedlegg 2-3_Detaljregulering mKU Herjangshøgda_Innspill_Statens vegvesen_15.02.2019
Vedlegg 2-4_Detaljregulering mKU Herjangshøgda_Innspill_Nordland fylkeskommune_25.02.2019
Vedlegg 2-5_Detaljregulering mKU Herjangshøgda_Innspill_Narvik Vann KF_18.01.2019
Vedlegg 3-1_Detaljregulering mKU Herjangshøgda_Innspill_Fylkesmannen i Nordland_09.09.2016
Vedlegg 3-2_Detaljregulering mKU Herjangshøgda_Innspill_Nordland fylkeskommune_20.07.2016
Vedlegg 3-3_Detaljregulering mKU Herjangshøgda_Innspill_Statens vegvesen_14.07.2016
Vedlegg 3-4_Detaljregulering mKU Herjangshøgda_Innspill_Sametinget_05.07.2016
Vedlegg 3-5_Detaljregulering mKU Herjangshøgda_Innspill_Avinor_04.08.2016
Vedlegg 3-6_Detaljregulering mKU Herjangshøgda_Innspill_OfotenBrann_08.08.2016
Vedlegg 4-1_Detaljregulering mKU Herjangshøgda_Innspill_Nordland fylkeskommune_16.03.2015
Vedlegg 4-2_Detaljregulering mKU Herjangshøgda_Innspill_Statens vegvesen_13.03.2015
Vedlegg 4-3_Detaljregulering mKU Herjangshøgda_Aksept Narvikgården AS befarings
Sametinget_05.03.2015

Vedlegg:

Vedlegg 4-3_Detaljregulering mKU Herjangshøgda_Innspill_Sametinget_27.02.2015
Vedlegg 4-3_Detaljregulering mKU Herjangshøgda_Sametinget, uttalelse etter befaring_22.06.2015
Vedlegg 4-4_Detaljregulering mKU Herjangshøgda_Innspill_Narvik VAR KF_06.03.2015
Vedlegg 4-5_Detaljregulering mKU Herjangshøgda_Innspill_Avinor_25.02.2015
Vedlegg 4-6_Detaljregulering mKU Herjangshøgda_Innspill_Fylkesmannen i Nordland_18.03.2015
Vedlegg 5-1_Detaljregulering mKU Herjangshøgda_Referat oppstartsmøte mNK_12.11.2018
Vedlegg 5-2_Detaljregulering Herjangshøgda_Referat oppstartsmøte mNK_13.02.2015
Vedlegg 6-1_Detaljregulering mKU Herjangshøgda_Illustrasjon_Sporingskurve buss_sør_nord
Vedlegg 6-2_Detaljregulering mKU Herjangshøgda_Illustrasjon_Sporingskurve buss_nord_sør
Vedlegg 7-1_Detaljregulering mKU Herjangshøgda_Varsel om oppstart_Varselbrev
Vedlegg 7-2_Detaljregulering mKU Herjangshøgda_Varsel om oppstart_Adresseliste
Vedlegg 8_Detaljregulering mKU Herjangshøgda_Fastsatt planprogram_14.03.2019
Vedlegg 9-1_Detaljregulering mKU Herjangshøgda_Støyvurdering_09.04.2015_
Vedlegg 9-2_Detaljregulering mKU Herjangshøgda_Støyvurdering_Vedlegg1_09.04.2015_
Vedlegg 9-3_Detaljregulering mKU Herjangshøgda_Støyvurdering_Vedlegg 2_09.04.2015_
Vedlegg 9-4_Detaljregulering mKU Herjangshøgda_Støyvurdering_Vedlegg 3_09.04.2015_