
RAPPORT

Detaljregulering Skistua 7

OPPDRAGSGIVER
Nystad Eiendom AS

EMNE
Planbeskrivelse
PlanID 2018001

DATO / REVISJON: 18. oktober
2018/24.01.19/24.03.19/30.04.19/14.05.19
DOKUMENTKODE: 10203351-PLAN-RAP-001



NARVIK KOMMUNE

Multiconsult

Med unntak av de rettigheter oppdragsgiver har i henhold til avtalen med Multiconsult AS, tilhører alle rettigheter til dette dokument Multiconsult. Innholdet – eller deler av det – må ikke benyttes til andre formål eller av andre enn forutsatt i avtalen. Multiconsult har intet ansvar hvis dokumentet benyttes i strid med forutsetningene. Dokumentet kan ikke kopieres uten tillatelse fra Multiconsult.

RAPPORT

OPPDRAAG	Regulering Skistua 7	DOKUMENTKODE	10203351-PLAN-RAP-001
EMNE	Planbeskrivelse	TILGJENGELIGHET	Åpen
OPPDRAAGSGIVER	Nystad Eiendom AS	OPPDRAAGSLEDER	Trude Johnsen
KONTAKTPERSON	Thomas Nystad	UTARBEIDET AV	Trude Johnsen
KOORDINATER		KVALITETSSIKRING	Gry Eva Michelsen
GNR./BNR./SNR.	40/876, del av 40/961 og 40/1351	ANSVARLIG ENHET	Region Nord

04	14.05.19	Revisjon etter innspill fra kommunen	Trude Johnsen		Trude Johnsen
03	30.04.19	Revisjon etter mottak av merknader Vei og park	Trude Johnsen		Trude Johnsen
02	24.04.18	Revisjon etter offentlig ettersyn	Trude Johnsen		Trude Johnsen
01	24.01.19	Revisjon etter kommunens mottakskontroll	Trude Johnsen		Trude Johnsen
00	18.10.18	Planbeskrivelse	Trude Johnsen	Gry Eva Michelsen	Trude Johnsen
REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV

INNHOLDSFORTEGNELSE

1	Sammendrag	5
2	Bakgrunn for planarbeidet	5
2.1	Kontaktinfo	5
2.2	Bestemmelser om konsekvensutredninger	5
3	Planprosessen, medvirkning	6
3.1	Kunngjøring og varslings	6
3.2	Merknader og innspill	7
4	Planstatus og rammebetingelser	8
4.1	Fylkesplan for Nordland	8
4.2	Rikspolitiske retningslinjer	8
4.3	Kommunale vedtekter, retningslinjer, utredninger	8
4.4	Kommuneplanens arealdel	9
4.5	Reguleringsplaner	9
4.5.1	Områderegulering Fagernesfjellet	9
4.5.2	Regulering Gamle bybasseng	10
5	Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	11
5.1	Beliggenhet og avgrensning av planområdet	11
5.2	Eiendomsforhold	12
5.3	Bebyggelse	14
5.4	Landskap og estetikk	14
5.5	Kulturminner og kulturmiljø	17
5.6	Naturverdier, naturressurser, naturmangfold	17
5.7	Friluftsliv, by-/bygdsliv	17
5.8	Barns – og unges interesser	18
5.9	Trafikale forhold	18
5.10	Teknisk infrastruktur	19
5.11	Grunnforhold	20
5.12	Forurensning	20
5.13	Risiko og sårbarhet	20
6	Beskrivelse av planforslaget	23
6.1	Hovedtrekk i planforslaget	23
6.2	Planlagt arealbruk	25
6.3	Næringsavfall	25
6.4	Trafikale forhold, parkering	25
6.5	Universell utforming	28
7	Virkninger / konsekvenser av planforslaget	28
7.1	Landskap/estetikk	28
7.2	Kulturminner og kulturmiljø	30
7.3	Naturverdier, naturressurser og naturmangfold	30
7.4	Friluftsliv, rekreasjon og lek	30
7.5	Teknisk infrastruktur	30
7.6	Støy	31
7.7	Oppsummering	32
8	Vedlegg	33

1 Sammendrag

Forslagsstiller ønsker å legge til rette for etablering av forretning/dagligvarebutikk på eiendom gnr./bnr. 40/876, del av 40/961 og 40/1351 i Narvik kommune.

Planforslaget er ikke i tråd med overordnet planverk. I samråd med Narvik kommune er tiltaket allikevel vurdert til ikke å omfattes av Forskrift om konsekvensutredninger ettersom tiltaket ikke vurderes til å medføre vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.

Planområdet er totalt på ca. 6,2 dekar.

Nystad Eiendom AS er forslagsstiller og Multiconsult Norge AS som plankonsulent har utarbeidet plandokumentene.

2 Bakgrunn for planarbeidet

Eiendommen inngår i gjeldende områdeplan for Fagernesfjellet Områdeplanen legger til rette for nyetablering av ca. 100 nye boenheter og ca. 500 fritidsboliger. I tillegg er det avsatt et område v/ Kobberstadløypa med mulighet for ca. 100 boenheter. Dette sett i sammenheng med et økende antall besøkende/brukere av fjellet etter utbygging av boligfelt og oppgradering av heisanlegget, vil gi et betydelig grunnlag for nyetablering av forretning/dagligvarebutikk i området. Det er i dag en dagligvarebutikk i denne bydelen.

Sentralområdet med servicebygg for Fagernesfjellet hvor det høsten 2018 pågår etablering av ny gondol, vil primært omfatte aktiviteter knyttet til service, overnatting og parkering for aktiviteter i fjellet. Det er ikke avsatt areal eller planlagt etablering av forretning/dagligvare på dette området. Narvikfjellet AS som er grunneier i innenfor store deler av områdereguleringen, gir tilbakemelding om at eiendommen som inngår i foreliggende reguleringsforslag ikke anses som relevant for videre utvikling av Fagernesfjellet. Skistua 7/Gondoltomta ble derfor solgt til forslagsstiller for videre utvikling. Narvikfjellet AS vurderer etablering av forretning som et viktig tilskudd til området, og en betydningsfull kvalitet knyttet opp mot den øvrige utviklingen i Fagernesfjellet.

2.1 Kontaktinformasjon

Tiltakshaver:

Nystad Eiendom AS

Kontaktperson: Thomas Nystad, thomas@nystad.as

Plankonsulent:

Multiconsult Norge AS

Fagernesveien 1

8514 Narvik

Kontaktperson: Trude Johnsen, trude.johnsen@multiconsult.no

2.2 Bestemmelser om konsekvensutredninger

Planarbeidet fanges opp av § 8 i forskrift om konsekvensutredninger, og det følger da av § 10 at det skal gjøres en vurdering av om de kan medføre vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Tiltaket vurderes ikke å medføre vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.

Dette innebærer at planarbeidet i samråd med Narvik kommune gjennomføres som detaljregulering uten konsekvensutredning

3 Planprosessen, medvirkning

3.1 Kunngjøring og varsling

Oppstartsmøte med Narvik kommune ble avholdt 06.04.18. I møtet ble det redegjort for formålet med reguleringen. Kommunen gav tilbakemelding i møtet om at saken måtte forelegges for politisk forhåndsuttalelse da tiltaket ikke er i tråd med områdereguleringsplan for Fagernesfjellet.

04.06.18 mottok forslagsstiller brev fra kommunen om at rådmannen, etter en samlet gjennomgang, anbefaler at det kan arbeides videre med planen, jfr. Plan- og bygningsloven § 12-8.

Planoppstart ble varslet i lokale aviser 06.06.18, samt på kommunens hjemmeside, <http://www.narvik.kommune>.



Varslingsbrev ble sendt ut til grunneiere, offentlige etater og andre berørte interessenter den 04.06.18 med svarfrist 04.07.18.

3.2 Merknader og innspill

Det er mottatt fem merknader. Merknadene er summert opp og kommentert i det følgende.

Statens Vegvesen, brev datert 22.06.18

1. Statens Vegvesen er forvalter av vegtransport, trafiksikkerhet, framkommelighet og kollektivtransport. SVV ønsker å påpeke viktigheten av at anlegg for buss og gående/syklende i området ivaretas av planarbeidet, også med tanke på universell utforming.
2. En bør se nøye på hvordan parkering/manøvreringsareal og varelevering skal løses, spesielt med tanke på at det ferdes myke trafikanter og skolebarn i området.

Forslagsstillers kommentar

1. Det er busstopp i Skistuaveien like ved planområdet, samt gang/sykkelveg langsmed Skistuaveien. Det er også muligheter for atkomst til planområdet for gående/syklende via gangkulvert under Skistuaveien. Kulverten er forbundet med gangveg ned mot Tøttaveien. Det er etablert bestemmelse om at det innenfor formålet skal opparbeides tilknytning til gangvegen. Gangveg/fortau langs del av Mårveien ivaretas i planforslaget iht. områdeplan for Fagernesfjellet.
2. Løsninger for parkering, manøvrering og varelevering vurderes i det videre arbeidet med utomhusplan.

Direktoratet for mineralforvaltning, brev datert 21.06.18

1. DMF kan ikke se at planen berører registrerte forekomster av mineralske ressurser av regional, nasjonal eller internasjonal verdi, og vi har dermed ingen merknader til varsel om oppstart regulering.

Forslagsstillers kommentar

1. Tas til orientering.

Alf Inge Nøstdahl, brev datert 20.06.18

1. Planområdet grenser mot gnr./bnr. 40/752 og omfatter kommunal veg som er hovedatkomsten til min eiendom. Det er ønskelig at planavgrensningen følger sørsiden av Mårveien. Det er tidligere avtalt med Narvik kommune at atkomst kan beholdes i minimum bredde 4 meter langsmed murens lengde. Ber om tilbakemelding vedrørende beslutninger som eventuelt vil endre dagens innkjørsel.

Forslagsstillers kommentar

1. Atkomst til eiendommen vil bli ivaretatt i planforslaget jf. områderegulering for Fagernesfjellet.

Nordland Fylkeskommune, brev datert 12.07.18

1. Så langt fylkeskommunen kan se er ikke tiltaket i strid med regional politikk. Det vises allikevel til kapittel 8. Arealpolitikk i Nordland, som inneholder klare mål for arealpolitikken i perioden og ber om at det hensyntas i perioden.
2. Så langt vi kjenner til er ikke planforslaget i konflikt med registrerte verneverdige kulturminner.

Forslagsstillers kommentar

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

Norges vassdrags- og energidirektorat, brev datert 06.07.18

1. Iht. NVE Atlas berøres deler av planområdet av aktomhetsområde for jord- og flomskred. Området er allerede utbygd i form av bygninger, veganlegg og andre tekniske installasjoner, og det er fortrinnsvis utfordringer med overvann fra oven forliggende områder som er den største utfordringen. Det må derfor gjøres en vurdering av dagens overvannssituasjon og eventuelle innvirkninger på overvannet som omsøkte tiltak vil kunne ha før planen vedtas. Til dette arbeidet må det benyttes tilstrekkelig fagkompetanse.
2. Planområdet berører ikke vassdrag, grunnvassiltak eller energianlegg.

Forslagsstillers kommentar

1. Tas til etterretning. Vurdering av overvannssituasjonen ivaretas i planarbeidet av rådgiver VA.
2. Tas til orientering.

4 Planstatus og rammebetingelser

4.1 Fylkesplan for Nordland

Arealpolitiske retningslinjer er gitt i kapittel 8 i Fylkesplanen for Nordland 2013-2025 og danner grunnlaget for fylkeskommunens politikk for arealforvaltning.

Hovedmålet for arealforvaltningen i Nordland er som følger:

Arealforvaltningen i Nordland skal være bærekraftig og gi forutsigbare rammer for næringslivet og befolkningen. Forvaltningen skal skje på grunnlag av kunnskap og oppdaterte kommuneplaner.

I og med at Narvik kommunen anbefaler planstart legges det til grunn at føringer i fylkesplanen er ivaretatt.

4.2 Rikspolitiske retningslinjer

Narvik kommune vurderer følgende rikspolitiske retningslinjer som relevante:

- Statlige retningslinjer for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging.
- Rundskriv T-2/08, rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging.
- Rundskriv T-1442 behandling av støy i arealplanlegging.

I planarbeidet er ovennevnte lagt til grunn.

4.3 Kommunale vedtekter, retningslinjer, utredninger

Narvik kommune vurderer følgende kommunale vedtekter, retningslinjer, utredninger o.l. som relevante:

- Parkeringsvedtekter jf. kommuneplanens arealdel og områdeplan Fagernesfjellet
- Kommunedelplan for vann og avløp
- Skredvurdering jf. områdeplan Fagernesfjellet

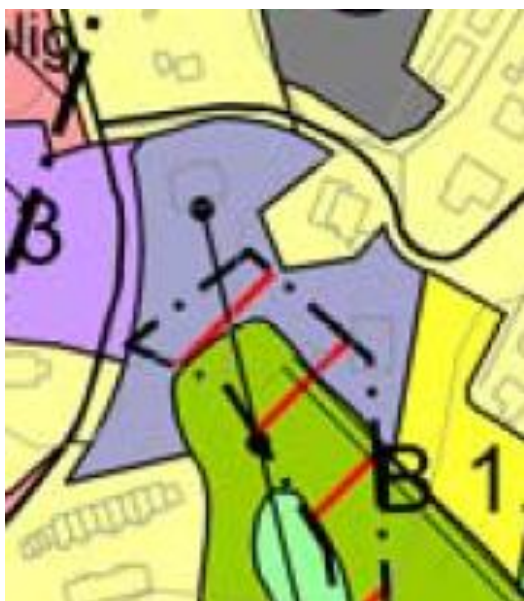
- Skiltvedtekter jfr. kommuneplanens arealdel
- Kommunedelplan for Klima, energi og miljø 2015-2016.

I planarbeidet er ovennevnte lagt til grunn.

4.4 Kommuneplanens arealdel

Hoveddelen av reguleringsområdet ligger innenfor areal avsatt til næringsbebyggelse i kommuneplanens arealdel. En mindre del av planområdet er avsatt til boligformål.

Figur 4-1: Utsnitt kommuneplanens arealdel (Kilde: Narvik kommune)



4.5 Reguleringsplaner

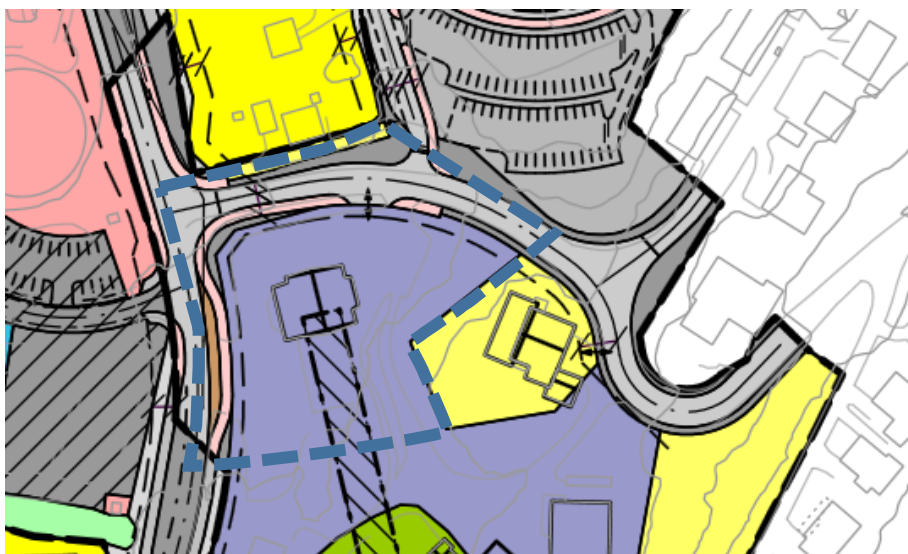
4.5.1 Områderegulering Fagernesfjellet

I hovedsak ligger reguleringsområdet innenfor areal avsatt til Fritids- og turistformål i Områdeplan for Fagernesfjellet, med følgende bestemmelse:

I felt BFT1 skal det oppføres bygninger med formål næring og service knyttet til aktiviteter innenfor planområdet.

Øvrige deler er avsatt til vegformål, gangveg, samt boligformål. Se utsnitt fra områdeplanen under med planavgrensningen vist med blå, stiplet linje.

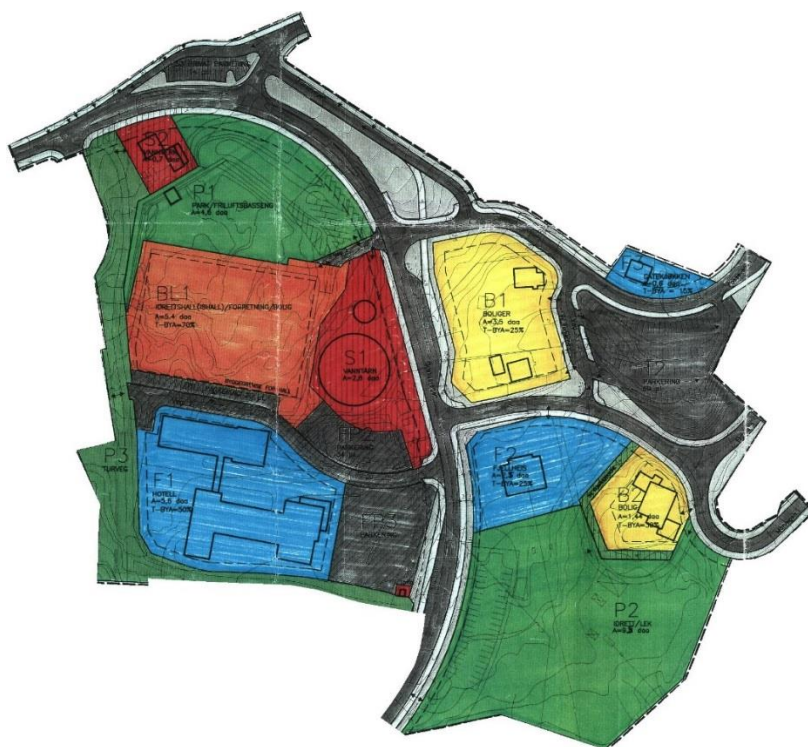
Figur 4-2: Utsnitt områderegulering Fagernesfjellet. Planområdet er antydnet med blå stiplet linje (Kilde: Narvik kommune)



4.5.2 Regulering Gamle bybasseng

Tilgrensende område i vest/nordvest er regulert gjennom reguleringsplan 1805 N-1.129 - Gamle Bybasseng, vedtatt 07.01.1999.

Figur 4-3: Reguleringsplan 1805 N-1.129 - Gamle Bybasseng (Kilde: Narvik kommune)



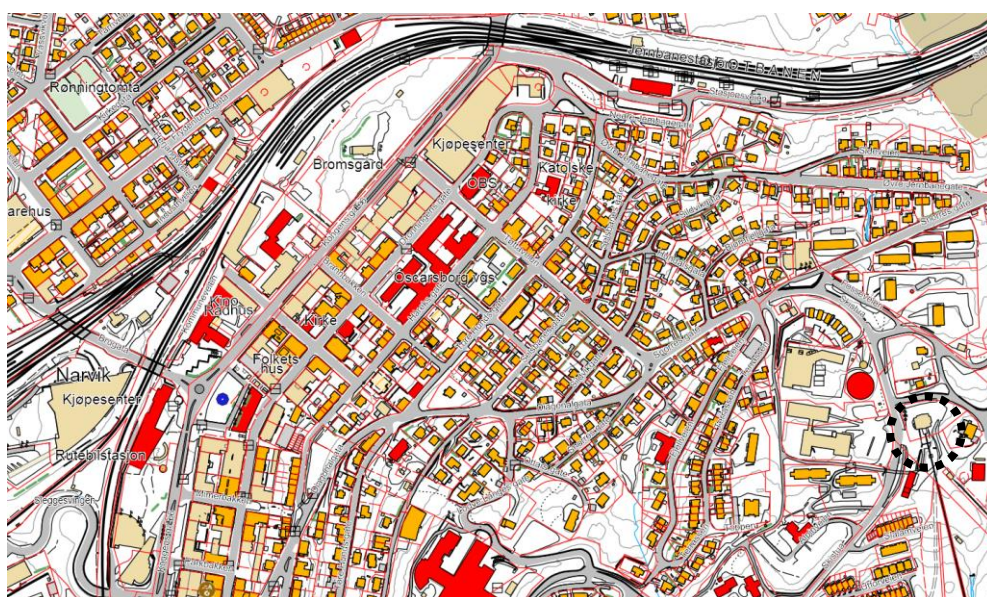
5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

5.1 Beliggenhet og avgrensning av planområdet

Planområdet ligger 1,3 km sørøst for Narvik sentrum.

Avgrensning av planområdet følger i hovedsak eiendomsgrenser for ny eiendom som er under fradeling. Kommunen ber om at det reguleres til midt vei i Skistuaveien. Del av eiendom gnr./bnr. 40/800 er ikke medtatt i planen som tidligere varslet.

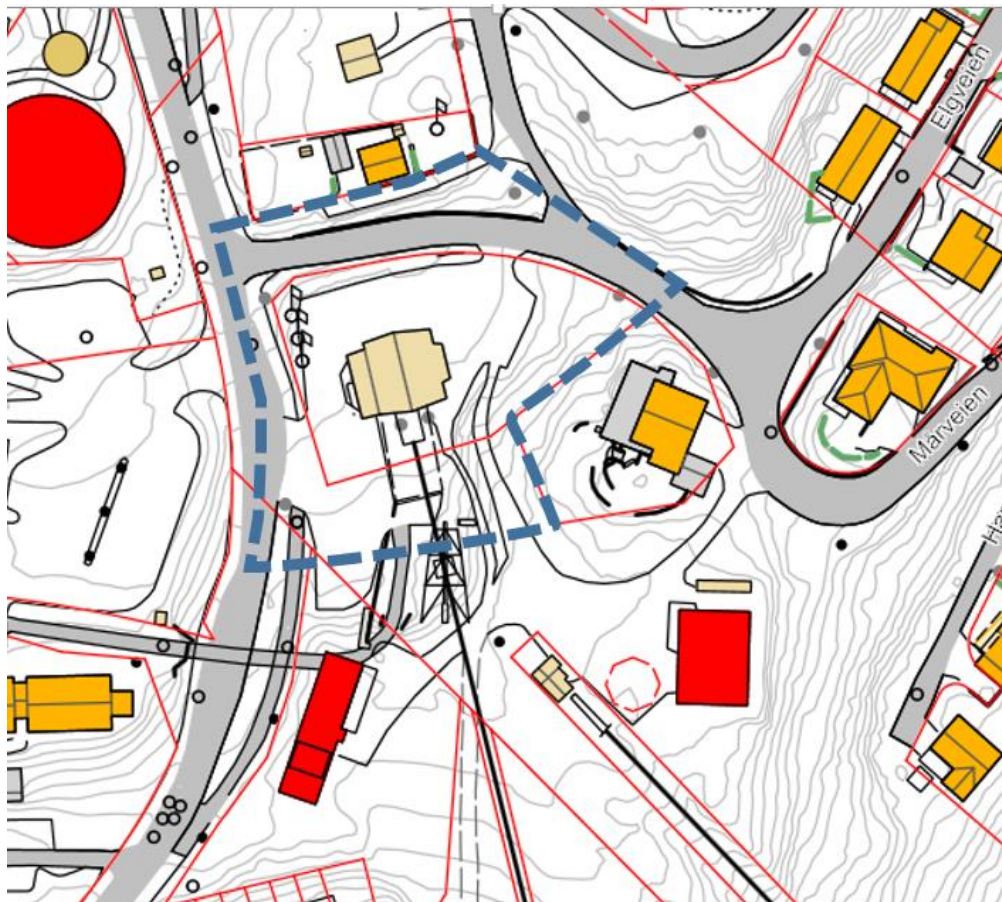
Figur 5-1: Kartutsnitt som antyder plassering av planområdet med svart, stiplet linje (kilde; Narvik kommune)



Bilde 5-1: Oversiktsbilde, retning sør. (Kilde: Google Maps)



Figur 5-2: Avgrensning av planområdet er antydnet med blå, stiplet linje.

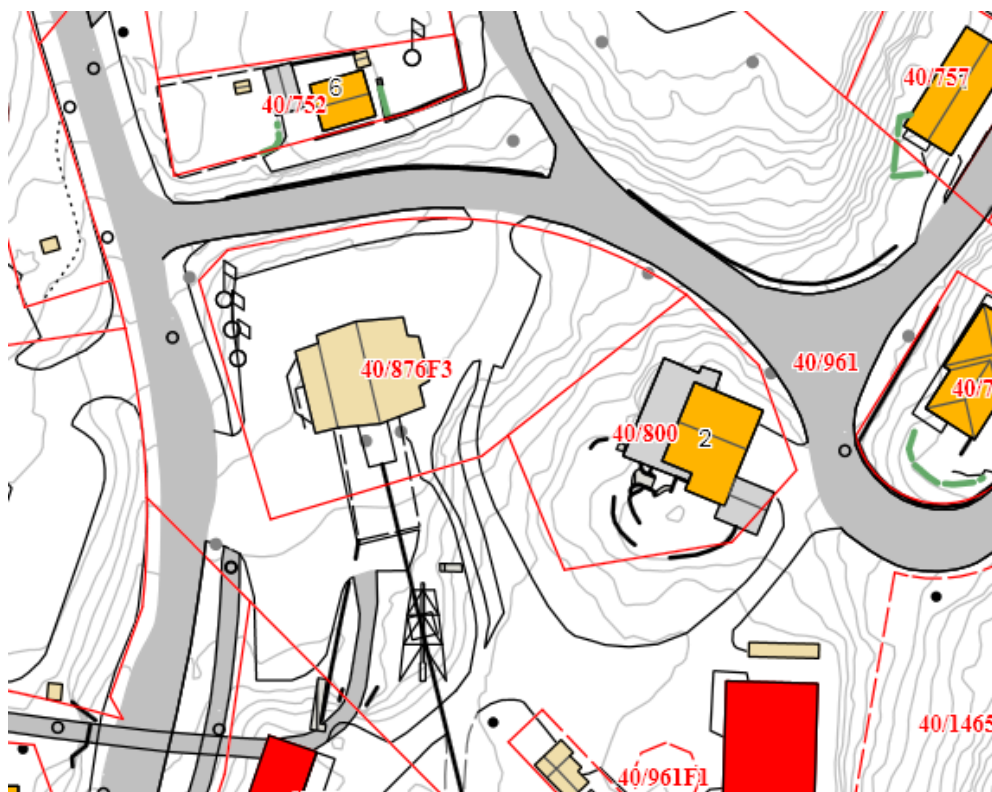


5.2 Eiendomsforhold

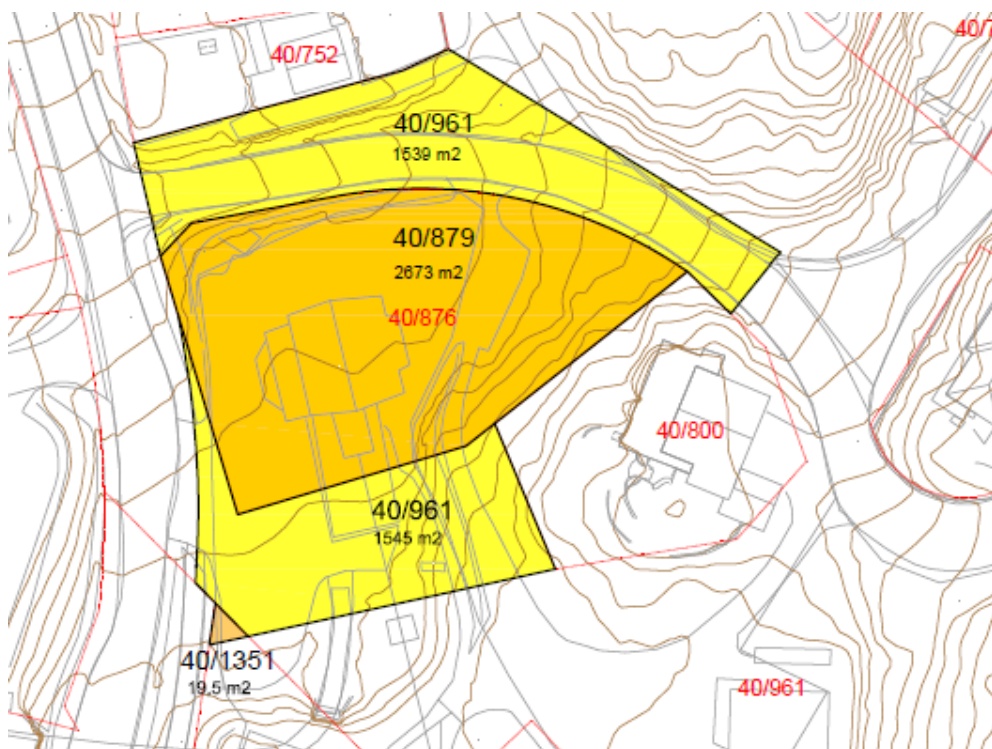
Følgende eiendommer inngår i planområdet, helt eller delvis:

Gnr/bnr	Hjemmelshaver	Kommentar
40/876	Narvikfjellet AS	Kjøp og fradeling pågår
Del av 40/961	Narvikfjellet AS	
Del av 40/1351	Narvik kommune	

Figur 5-3: Nåværende eiendomsgrenser vist med rød heltrukket linje (Kilde; Narvik kommune)



Figur 5-4: Ny fradelt eiendom illustrert med gul og orange farge (Kilde; Sweco Norge AS)



5.3 Bebyggelse

Eiendommen er opparbeidet med parkeringsplasser og heishus til eksisterende gondol. Gondolen flyttes opp til nytt sentralområde for alpintanlegget, og heishuset vil bli sanert.

5.4 Landskap og estetikk

Eiendommen ligger på kote +118.

Fagernesfjellet og dets silhuett danner bakgrunnsteppet for eiendommen i sør. Eksisterende heishus er kledd med villmarkspanel.

Eksisterende bygg i området er ikke ensartet. Langsmed Snorres gate/Skistuaveien er det både gamle butikklokaler, høyblokker, moderne butikklokaler/leilighetsbygg, kommunalt høydebasseng og tradisjonelle bolighus. Nærmeste bolighus sør for planområdet er bygget i tyrolerstil, men er lite synlig fra Skistuaveien på grunn av eksisterende vegetasjon/trær.

Bilde 5-2: Eksisterende bebyggelse nord for planområdet



Bilde 5-3: Eksisterende høyblokker nord for planområdet



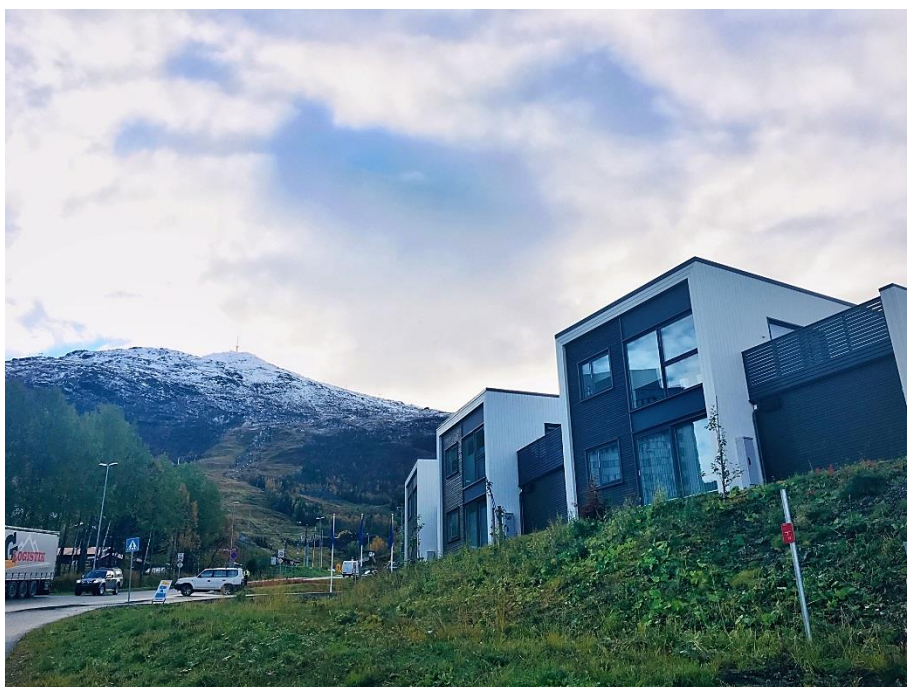
Bilde 5-4: Eksisterende kommunalt høydebasseng vest for planområdet



Bilde 5-5: Eksisterende kontorbygg og dagligvarebutikk vest for planområdet.



Bilde 5-6: Eksisterende kjedehus nordvest for planområdet



Bilde 5-6: Eksisterende hotell vest for planområdet



5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er foretatt en utsjekk av planområdet i Askeladden. Det er ikke registrert verneverdige kulturminner i planområdet.

5.6 Naturverdier, naturressurser, naturmangfold

Det er foretatt en utsjekk av planområdet i Naturbasen til Miljødirektoratet og i Artsdatabankens artskart.

Det er ikke registrert verneområder, artsfredning eller annen fredning eller viktige artsforekomster innenfor planområdet, ifølge *Naturbase*. Det er heller ikke registrert nasjonalt eller regionalt viktige kulturlandskap eller statlig sikrede friluftsområder.

I følge *Naturbase* er der heller ikke registrert utvalgte naturtyper eller naturtyper som er vurdert som svært viktige, viktige eller lokalt viktige.

Ut fra Artsdatabanken er det ikke registrert prioriterte arter, truede eller nær truede arter på Norsk rødliste for arter 2015 innenfor planområdet.

5.7 Friluftsliv, by-/bygdeliv

Eiendommen i seg selv benyttes ikke til friluftsliv eller rekreasjon annet enn som atkomstområde for dagens gondol og skiheis.

5.8 Barns – og unges interesser

Det er ikke registrert spesielle interesser for barn – og unge innenfor planområdet annet enn i forbindelse med bruk av dagens gondol og skiheis.

5.9 Trafikale forhold

Eiendommen har atkomst fra Mårveien som vist på bilde under.

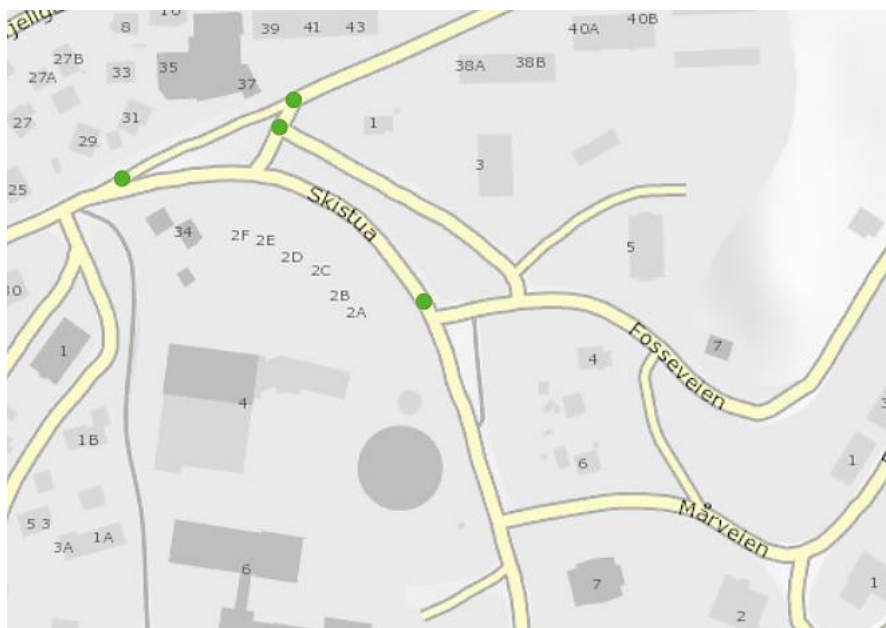
Bilde 5-7: Atkomst fra Mårveien, retning sørøst (Kilde; Google Maps)



Eiendommen hadde tidligere atkomst både fra Skistuaveien og Mårveien, og atkomsten fra Skistua ble av den grunn stengt som del av trafikksikkerhetstiltak i forbindelse med utbygging i Fagernesfjellet/Skistua.

Det ligger ikke inne ÅDT i Nasjonal vegdatabank for hverken Skistuaveien eller Mårveien. Det er i vegdatabanken registrert fire ulykker i området, ingen i tilknytning til planområdet eller i krysset Skistuaveien/Mårveien.

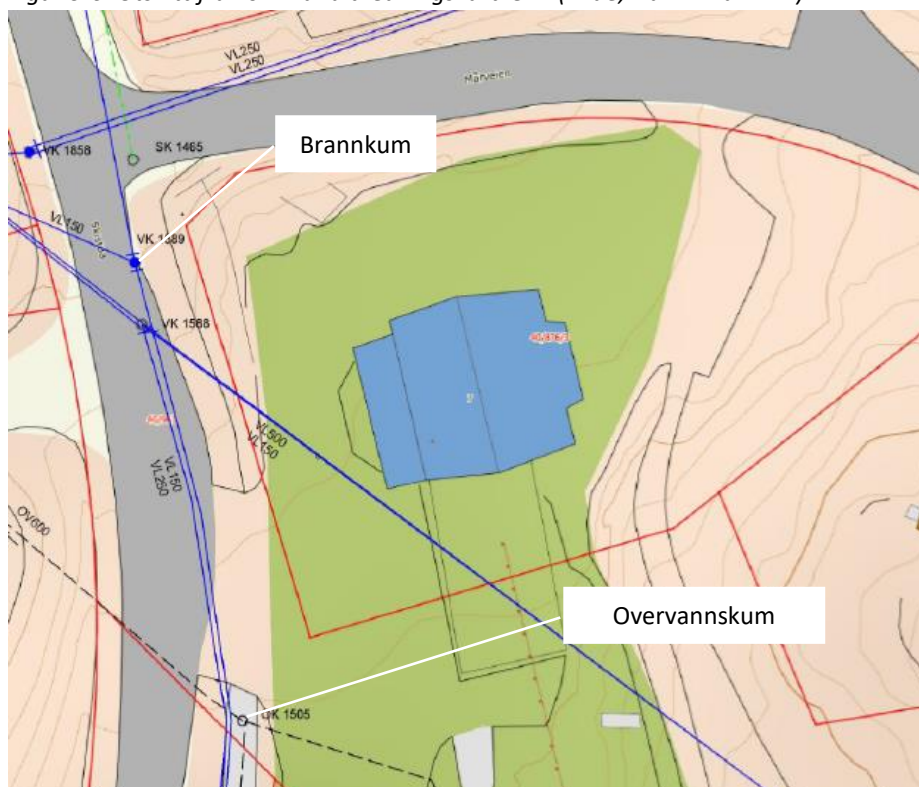
Figur 5-5: Utsnitt fra Nasjonal Vegdatabank som viser nærmeste registrerte ulykkespunkt (Kilde; Statens Vegvesen).



5.10 Teknisk infrastruktur

Det ligger en kommunal vannledning i vestre del av planområdet.

Figur 5-6: Utsnitt fra kommunalt ledningskartverk. (Kilde; Narvik Vann KF)



Nærmeste brannkum er angitt på figur 5-6. Kummen har en kapasitet på 50 l/s.

Kommunalt overvannsystem krysser sørlige del av eksisterende parkeringsplass og skrår videre over Skistuaveien. Nærmeste overvannskum er angitt på figur 5-6. Narvik Vann opplyser at denne ikke har kapasitet til å ta imot større overvannsmengde enn det som kommer fra planområdet pr. i dag.

5.11 Grunnforhold

I Nasjonal berggrunnsdatabase (Norges geologiske undersøkelser) er planområdet angitt til å bestå glimmerskifre/glimmergneiser, sulfidrike, rustvitrende, med linser og lag av andre bergarter

Det er ikke gjennomført grunnundersøkelser. Det vurderes ikke som nødvendig å utføre grunnundersøkelser i planområdet da eiendommen allerede er bebygd.

5.12 Forurensning

I følge miljostatus.no er det ikke registrert grunnforurensning i planområdet. Eksisterende aktivitet på området tilsier ikke at grunnen skal være forurenset.

5.13 Risiko og sårbarhet

I forbindelse med områderegulering av Fagernesfjellet gjorde Sweco Norge AS en skredvurdering av hele planområdet. I skedrapporten identifiserte Sweco skredfarlige område og utredet disse videre. Skistua 7 ble ikke indentifisert som skredfarlig område, ei heller utredet videre. Det vurderes med bakgrunn i dette ikke nødvendig å gjøre en full ROS-analyse i denne planprosessen.

NVE gir også tilbakemelding jfr. brev datert 06.07.18 at utfordringene til planområdet først og fremst er knyttet til overvann fra bakenforliggende områder.

I forståelse med Narvik kommune er derfor fylkesmannens sjekkliste benyttet.

Tabell 5-1: Sjekkliste for vurdering av risiko og sårbarhet (Kilde; Fylkesmannen i Nordland)

Natur- og miljøforhold		
Forhold / uønsket hendelse	ja/nei	Vurdering
Jord-/leire-/løsmasseskred	Nei	Planområdet vurderes ikke å være innenfor rasfarlig område for jord-/leire-/løsmasseskred.
Kvikkleire, ustadige grunnforhold	Nei	Det er ikke kvikkleire i grunnen.
Steinras, steinsprang	Nei	Planområdet vurderes ikke å være innenfor rasfarlig område med tanke på steinras/steinsprang.
Is-/snøskred	Nei	Planområdet vurderes ikke å være innenfor rasfarlig område med tanke på is/snøskred.
Kjente historiske skred, utbredelse	Nei	Det er ingen kjente historiske skred i området.
Flomfare	Nei	Planområdet ligger ikke ved vassdrag.
Springflo	Nei	Planområdet ligger ikke ved sjø.
Flomsonekart, historiske flomnivå	Nei	Planområdet ligger ikke ved vassdrag.
Sterkt vindutsatt, storm/orkan etc.	Nei	Området er ikke spesielt vindutsatt.
Mye nedbør	Nei	Ikke relevant i forhold til tiltaket.
Store snømengder	Nei	Ikke relevant i forhold til tiltaket.
Radon	Nei	Ikke kjent radonfare i planområdet. Ivaretas i prosjektering.
Er det fare for utglidninger (er området geoteknisk ustabil)	Nei	Området er allerede bebyggt, og vurderes ikke som ustabil.
Drikkevann o.a. biologiske ressurser		
Forhold / uønsket hendelse	ja/nei	Vurdering
Utbyggingsplaner (boliger, fritidsbebyggelse, næring/industri, infrastruktur etc.) i nærheten av: - drikkevannskilder, nedbørsfelt, grunnvann - landbruksareal - oppdrettsanlegg m.m. → vurdere nødv. tiltak, båndlegging etc.	Nei Nei Nei Nei	Planområdet er ikke i nærheten av drikkevannskilder, landbruksareal eller oppdrettsanlegg. Tiltaket vil ikke påvirke grunnvann.
Virksomhetsbasert sårbarhet		
Forhold / uønsket hendelse	ja/nei	Vurdering
Brann/eksplosjon ved industrianlegg	Nei	Ikke relevant i forhold til tiltaket.
Kjemikalieutslipp o.a. forurensning	Nei	Ikke relevant i forhold til tiltaket.
Olje-/gassanlegg	Nei	Ikke relevant i forhold til tiltaket.
Lagringsplass for farlige stoffer f.eks. industrianlegg, havner, bensinstasjoner, radioaktiv lagring	Nei	Ikke relevant i forhold til tiltaket.
Høyspentledninger	Nei	Ikke relevant i forhold til tiltaket.
Anlegg for deponering og destruksjon av farlig avfall	Nei	Ikke relevant i forhold til tiltaket.
Strålingsfare fra div. installasjoner	Nei	Ikke relevant i forhold til tiltaket.
Gamle fyllplasser	Nei	Ikke relevant i forhold til tiltaket.

Forurensset grunn og sjøsedimenter, endret bruk av gamle industriotomter	Nei	Ikke relevant i forhold til tiltaket.
Militære og sivile skytefelt	Nei	Ikke relevant i forhold til tiltaket.
Dumpeområder i sjø	Nei	Ikke relevant i forhold til tiltaket.
Infrastruktur		
Forhold / uønsket hendelse	ja/nei	Vurdering
Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende transportårer utgjøre en risiko for området?		
- hendelser på veg	Nei	Ikke relevant i forhold til tiltaket.
- hendelser på jernbane	Nei	Ikke relevant i forhold til tiltaket.
- hendelser på sjø/vann	Nei	Ikke relevant i forhold til tiltaket.
- hendelser i luften	Nei	Ikke relevant i forhold til tiltaket.
Veger med mye transport av farlig gods	Nei	Ikke relevant i forhold til tiltaket.
Ulykkesbelastede veger	Nei	Ikke relevant i forhold til tiltaket.
Brannberedskap - Har området utilstrekkelig brannforsyning - Har området bare en mulig atkomststrute for brannbil	Nei Nei	Planområdet er godt tilgjengelig i forbindelse med brannutrykning. Det er 50 l/s tilgjengelig i brannkum Eiendommen er tilgjengelig fra flere sider. Det er i tillegg til ordinær atkomst også mulig å nå planområdet med oppstilling av brannbil på busstopp i Skistuaveien.
Støysoner ved infrastruktur		Tiltaket legger ikke til rette for støyfølsom bebyggelse. Støy fra tekniske installasjoner for by bebyggelse vil bli ivaretatt. Se kap. 7.7 Støy
Strategiske / sårbare objekter		
Objekter som kan være særlig utsatt for sabotasje/terror, og/eller er sårbare i seg selv og derfor bør ha en grundig vurdering		
Forhold / uønsket hendelse	ja/nei	Vurdering
Sykehus/helseinstitusjon	Nei	Ikke relevant i forhold til tiltaket.
Sykehjem/omsorgsinstitusjon	Nei	Ikke relevant i forhold til tiltaket.
Skole/barnehage	Nei	Ikke relevant i forhold til tiltaket.
Flyplass	Nei	Ikke relevant i forhold til tiltaket.
Viktig vei/jernbane	Nei	Ikke relevant i forhold til tiltaket.
Jernbanestasjon/bussterminal	Nei	Ikke relevant i forhold til tiltaket.
Havn	Nei	Ikke relevant i forhold til tiltaket.
Vannverk/kraftverk	Nei	Ikke relevant i forhold til tiltaket.
Undervannsledninger/kabler	Nei	Ikke relevant i forhold til tiltaket.
Bru/Demning	Nei	Ikke relevant i forhold til tiltaket.

6 Beskrivelse av planforslaget

6.1 Hovedtrekk i planforslaget

Hovedformålet med planen er å legge til rette for etablering av forretning/dagligvarebutikk. Prosjektet innebærer å bygge et enetasjes forretningsbygg for dagligvarehandel. I foreliggende konsept har nytt bygg et bruksareal på ca. 1700 m².

Det er ønskelig med innvendig fri takhøyde på 3,5 meter. Maksimum gesimshøyde er foreslått til kote +126 (8,5 meter over terreng). I tillegg ønskes det tilrettelagt for mulig sosialt og teknisk rom på tak.

Bygget foreslås i foreliggende konsept plassert mot søndre eiendomsgrense. Søndre byggegrense sammenfaller med eiendomsgrensen/formålsgrensen.

For eventuelt å slippe å legge om kommunal vannledning som krysser over eiendommen, er det i planen også tilrettelagt for muligheten til å trekke bygget mot nord med hovedatkomst fra Skistuveien. Se nærmere beskrivelse av trafikale forhold i kap. 6.4.

Med dette som bakgrunn er det satt en byggegrenselinje mot nordre formålsgrense på 2 meter.

Eksisterende heishus vil bli revet i forbindelse med tiltaket.

Figur 6-1: Illustrasjon av mulig ny bebyggelse, retning sør (Multiconsult Norge AS)

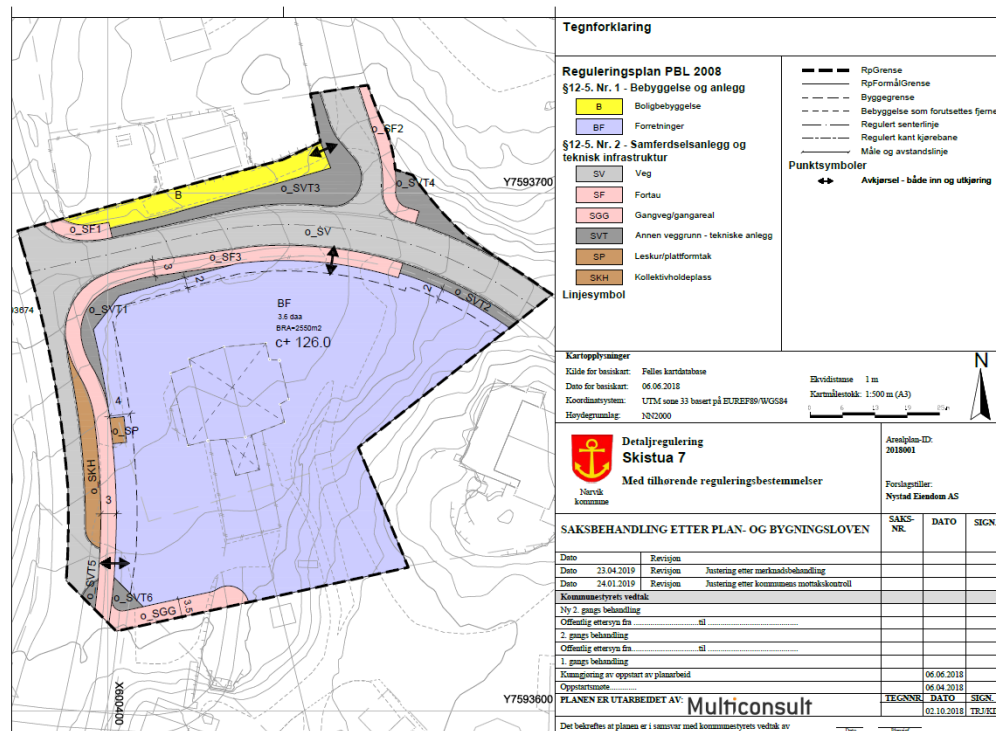


Eksisterende veglinjer og fortau langsmed Skistuveien og Mårveien er beholdt slik det tidligere er regulert i Områderegulering for Fagernesfjellet. Vær oppmerksom på at fortau langs Mårveien ikke er medtatt i illustrasjonene.

Figur 6-3: Utomhusplan iht. foreliggende konsept.



Figur 6-4: Plankart datert 24.01.19, revidert 23.04.19



6.2 Planlagt arealbruk

I planforslaget settes det av arealer til følgende formål:

Figur 6-5: Arealtabell

Arealtabell	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (m ²)
1110 - Boligbebyggelse	212,3
1150 - Forretninger	3637,3
Sum areal denne kategori:	3849,6
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (m ²)
2010 - Veg	1210,6
2012 - Fortau (3)	481,5
2016 - Gangveg/gangareal	95
2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg (6)	449,7
2026 - Leskur/plattformtak	13,7
2073 - Kollektivholdeplass	96,5
Sum areal denne kategori:	2347
Totalt alle kategorier:	6196,6

6.3 Næringsavfall

Det er på nåværende tidspunkt ikke avklart rutiner for drift av dagligvarebutikken. Brennbart avfall som papp o.l vil trolig bli presset i baller. Øvrig avfall sorteres iht. retningslinjer fra Hålogaland Ressursselskap.

Avfallscontainere plasseres slik at henting/tømming kan utføre på en sikker og trygg måte med tanke på gående og andre kjørende. Det vil i denne sammenhengen være relevant å vurdere kjøremønster, behov for rygging/snuing osv. Plassering synliggjøres i utomhusplan i forbindelse med prosjektering.

6.4 Trafikale forhold, parkering

Atkomsten fra Mårveien ligger i en kurve, og er således ikke optimal med tanke på sikt. I samråd med Narvik kommune v/ Vei og park legges det derfor til rette for at det kan etableres hovedatkomst fra Skistuveien. Det ønskes å beholde muligheten for eventuell vareleveranse fra Mårveien. Dette for å eventuelt kunne separere varetransport og øvrig trafikk inn til området. Kjøretøyer som benytter atkomst fra Mårveien vil da reduseres betydelig i forhold til dagens trafikk.

Eksisterende busstopp i Skistuveien beholdes som det er ved begge løsninger.

Kommeplanens maksimums- og minimumsbestemmelser for handel i sone «Resten av kommunen», er minimum 1,25 bil, maksimum 1,5 biler, samt 2 sykler pr. 100 m² BRA.

Ny bebyggelse med bruksareal på ca. 1700 m² vil utløse et minimumskrav på 21,25 (22) plasser og maksimumskrav på 25,5 (26) plasser. Kommuneplanens bestemmelse om at det må etableres parkering i flere plan utløses dermed ikke.

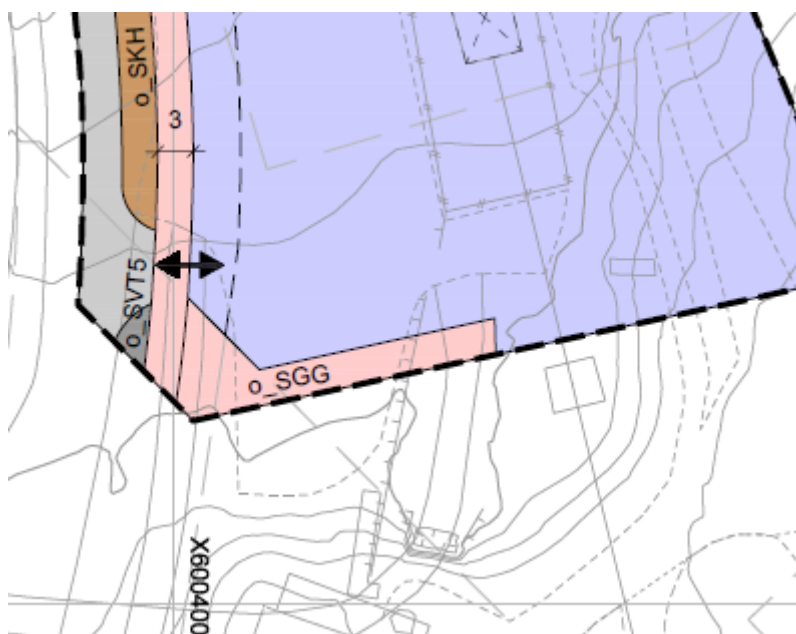
Planen legger iht. overordnet planverk til rette for 26 stk. parkeringsplasser og inngår ved beregning av BRA.

Det er i dag tilgjengelig mellom 40-50 parkeringsplasser som vanligvis er fullt ut benyttet når gondolen er i drift, spesielt vinterstid. Frekvensen av biler inn og ut av området vil nok endres noe som følge av endret bruk. Trafikk til og fra planområdet vil ved ny situasjon belaste vegnettet i området gjennom hele dagen og fram til butikkens stengetid.

Ny bebyggelse med et bruksareal på ca. 1700 m² vil utløse et krav om 34 stk. sykkelparkering.

Gangveg fra kulverten opprettholdes, og vil være mulig å benytte for gående/syklende inn i området. Det etableres ny forbindelse mellom kulvert og gangveg langsmed Skistuaveien. Forholdet er ivarettatt i plankartet. Se kartutsnitt fra plankart figur 6-6, samt illustrasjon figur 6-7 og 6-8.

Figur 6-6: Utsnitt plankart gangforbindelse mellom Skistuaveien og gangkulvert.



Figur 6-7: Illustrasjon gangforbindelse mellom Skistuaveien og gangkulvert (Multiconsult).



Figur 6-8: Illustrasjon gangforbindelse mellom Skistuaveien og gangkulvert (Multiconsult).



Mindre nivåforskjeller i terreng vil være mulig å ivareta gjennom støttemur.

Følgende bestemmelse er nedfelt:

Før det gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse skal gangveg/gangareal o_SGG være ferdig opparbeidet.

Planen legger også til rette for etablering av gangveg langs Mårveien, fra Skistuaveien og forbi dagens innkjøring til planområdet.

Følgende bestemmelse er nedfelt:

Før det gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse til ny bebyggelse på BF skal fortau o_SF3 være etablert. Tilknytningen skal være minimum 3 meter bredt og være dimensjonert for maskinell drift og vedlikehold. Tilknytningen skal ha asfaltdekke, kantstein av lys grå granitt, 12 x 30 cm med fas 2 x 2 cm og visflate 15-18 cm

Gjennom etablering av fortau langs Mårveien, samt sammenkobling av gangveg fra kulvert til gangveg langs Skistuaveien, vil det være god atkomst for gående og syklende både fra Skistuaveien og Mårveien. Forholdet er således ikke avgjørende for valg av kjøreatkomst. Dersom det velges en løsning hvor man separerer hovedatkomst og vareleveranse, og tillater vareleveranse fra Mårveien, legger planen opp til å etablere en barriere slik at det ikke er mulig for myke trafikanter å nå butikkinngangen fra Mårveien. Dette av sikkerhetshensyn. En slik fysisk barriere kan løses gjennom for eksempel et kort gjerde, hekk o.l. Høydemessig bør barrieren ikke være så lav at man enkelt kan skritte over. Bygget i seg selv vil fungere som del av barrieren, så det vil primært være behov for å sperre av en eventuell passasje fra vegglivet og ut til ytterkant av eiendommen.

Dersom det velges felles atkomst fra Skistuaveien vil det måtte påregnes at vareleveranse skjer utenom åpningstid.

Følgende bestemmelse er nedfelt:

Dersom det legges til rette for vareleveranse fra Mårveien, skal det etableres fysisk barriere slik at butikkinngang ikke er tilgjengelig fra Mårveien for myke trafikanter. Utforming og valg av materiale på barrieren angis i byggesaken.

Parkeringsplass for bil og sykkel er ivaretatt i planens reguleringsbestemmelser. Følgende bestemmelse er nedfelt:

Parkeringsplasser for bil og sykkel skal opparbeides iht. gjeldende overordnet planverk.

6.5 Universell utforming

I og med at tomte er flat er det trinnfritt rundt hele bygningen og muligheter for god tilrettelegging for universell utforming. Det vil bli tilrettelagt for parkeringsplass nær inngang for bevegelseshemmede. Se vedlagt utomhusplan.

Kommunikasjonsvei til og fra tomte er ikke vurdert. Det er stigning hele veien fra sentrum og opp til området.

Universell utforming i selve bygget ivaretas i forbindelse med prosjektering.

7 Virkninger / konsekvenser av planforslaget

7.1 Landskap/estetikk

Det er ønskelig å benytte materialer, kledning eller elementer som speiler beliggenheten opp mot fjellet.

Ettersom øvrig bebyggelse i området er av ulike karakter, form og farger vil ikke ny bebyggelse bryte med områdets byggeskikk. Med ønsket form og materialvalg som foreliggende konsept tar utgangspunkt i, vil nytt bygg føres opp i en moderne byggestil tilsvarende næringsbygg i tilknytning til eksisterende Rema-butikk, samt kjedehus litt lengre ned i Skistuaveien (se bilde 5-5 og 5-6).

Figur 7-1: Illustrasjon av mulig ny bebyggelse, fasade mot nordvest (Multiconsult Norge AS)



Figur 7-2: Illustrasjon av mulig ny bebyggelse, fasade mot nordøst (Multiconsult Norge AS)



Figur 7-3: Illustrasjon av mulig ny bebyggelse, fasade mot nord (Multiconsult Norge AS)



7.2 Kulturminner og kulturmiljø

Planforslaget vurderes ikke til å medføre konsekvenser for kulturminner eller kulturmiljø.

7.3 Naturverdier, naturressurser og naturmangfold

Planforslaget vurderes ikke til å medføre konsekvenser for naturverdier, naturressurser eller naturmangfold.

7.4 Friluftsliv, rekreasjon og lek

Ettersom eksisterende gondol skal flyttes, og eiendommen i seg selv ikke er benyttet til friluftsmål, vurderes ikke planforslaget å medføre konsekvenser for friluftsliv, rekreasjon og lek.

7.5 Teknisk infrastruktur

Behovet for oppgradering av eksisterende stikkledning vurderes i forbindelse med prosjektering av bygget.

Ved plassering iht. foreliggende konsept vil kommunal vannledning gjennom området måtte legges om. Forholdet er vurdert i samråd med Narvik Vann.

Vannledningsnett i området har en kapasitet på 50 l/s. Uttak må fordeles på flere kummer.

Anbefalte vannmengder til brannvann er iht. plan og bygningsloven som følger:

- Boligområder 20 l/s
- Sentrumsområder og næringsområder 50 l/s

Tilgjengelig brannvann er tilstrekkelig iht. anbefalt mengde. I forbindelse med detaljprosjektering må utbygger avklare med Ofoten Brann om det er nødvendig å supplere med brannkummer på østsiden av bygget.

Kommuneplanens arealdel stiller krav til at overvann i størst mulig grad skal håndteres lokalt. Det innebærer håndtering med hjelp av infiltrasjon og fordrøyning, eller via naturlig avrenning, vassdrag, bekker og flomveier. Planlagt utbygging vil medføre minimal økning av tilførselen av overvann til eksisterende overvannskulvert. Ved en flom tilsvarende 50-årsflom i nedslagsfeltet til kulverten (10-årsflom med klimafaktor), vil det være en økning i bidraget fra planområdet på mindre enn 2 l/s. Det antas at det ikke vil være nødvendig med fordrøyning av denne mengden, men i så fall kan dette gjøres med små tiltak. Eventuell økt dimensjon på overvannskulverten for å kunne ivareta større flommer i framtiden antas å være et tiltak som er uavhengig av denne utbyggingen.

Se vedlagt notat for beregning av overvann, datert 04.09.18, revidert 30.09.18.

7.6 Støy

Tiltaket legger ikke til rette for støyfølsom bebyggelse, og det er derfor ikke vurdert om eiendommen ligger i gul eller rød støyzone.

Tekniske installasjoner på denne type bygg kan forårsake økt støy for naboer, spesielt i områder med tett bebyggelse og i stille områder med fritidsbebyggelse. Eksempel på denne type installasjoner er strømaggregater, kjølekompressorer, varmepumper og vifter.

Når det gjelder ventilasjon kan støyproblematikken løses ved at det settes på lydfelle på luft ut. For kjøl/frys vil tørrkjøleren for et slikt bygg ha et støynivå på ca. 38 db. Grenseverdi utenfor nabovindu på 40 dB angitt i T-1442 vil dermed ikke overskrides. Fasaden på nærmeste bolighus ligger i en avstand av ca. 30 meter.

Veilederen til T-1442 påpeker problemstillingen i forhold til dekke og skjerming i forbindelse med lossing. Forholdet vil være relevant i forbindelse med leveranse av varer. Dekket på inn-/utkjøring og parkerings utføres med asfalt. Selve varemottaket er i foreliggende konsept lokalisert i et «smyg» mellom bygget og skjæring.

Figur 7-4: Illustrasjon som viser mulig plassering av vareleveranse.



Forholdet er fulgt opp i planens bestemmelser:

For vifter i ventilasjons-/ kjøleanlegg skal krav til viftestøy følge kravene til tekniske installasjoner i NS 8175. Støynivå fra vifter/ventilasjonsanlegg o.l. skal tilfredsstillende grenseverdier gitt i Miljøverndepartementets "Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging" (MD T-1442). Nye tiltak i planområdet skal ikke påføre eksisterende bebyggelse og utearealer støy utover grensene i T-1442. Dersom behov skal det etableres støyskjerm ved varemottak.

Kjørearealer skal etableres med fast dekke.

7.7 Oppsummering

De viktigste konklusjonene i planen kan oppsummeres som følger:

- Tiltaket får ikke konsekvenser for naturressurser, naturmiljø og biologisk mangfold, kulturminner og kulturmiljø.
- Tiltaket vurderes ikke å få konsekvenser for friluftsliv, nærmiljø eller lek.
- Tiltaket vil i svært liten grad gi nærvirkninger for landskap.
- Tiltaket gir ingen støymessige konsekvenser for nærliggende bebyggelse. Tiltaket er ikke regnet som støyfølsom bebyggelse, og det beskrives ikke særskilte tiltak ut over kravene i teknisk forskrift.

8 Vedlegg

Vedlegg 1	Plankart i målestokk 1:500 datert 24.01.19, revidert 23.04.19
Vedlegg 2	Reguleringsbestemmelser datert 24.01.19, revidert 08.05.19
Vedlegg 3	Innkomne forhåndsmerknader
Vedlegg 4	Utomhusplan datert 04.10.18
Vedlegg 5	Avisannonse
Vedlegg 6	Varsel om oppstart regulering
Vedlegg 7	Fylkesmannens sjekkliste
Vedlegg 8	Notat overvann, datert 04.09.18, revidert 30.09.18.