

---

# Planbeskrivelse

## DETALJREGULERING

### Vassvikbukta

#### Vannkanten AS

---

#### OPPDRA

Detaljregulering Vassvikbukta

Plan-ID 2015010

#### EMNE

Planbeskrivelse

#### DOKUMENTKODE

713032-PLAN-RAP-001

---



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

OPPDRAG	Regulering Vassvikbukta	DOKUMENTKODE	713032-PLAN-RAP-001
EMNE	<b>Planbeskrivelse</b>	TILGJENGELIGHET	Åpen
OPPDRAGSGIVER	Vannkanten AS	OPPDRAGSLEDER	Trude Johnsen
KONTAKTPERSON	Thomas Nystad	UTARBEIDET AV	Trude Johnsen
KOORDINATER		KVALITETSSIKRING	Tom Langeid
GNR./BNR./SNR.	39/1897 m.fl.	ANSVARLIG ENHET	Region Nord

001	29.01.19	Revidert etter kommunens mottakskontroll	Trude Johnsen		Trude Johnsen
000	28.08.18	Planbeskrivelse	Trude Johnsen	Tom Langeid	Tom Langeid
REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV

## INNHOLDSFORTEGNELSE

<b>1 Sammendrag</b> .....	<b>6</b>
<b>2 Bakgrunn for planarbeidet</b> .....	<b>7</b>
2.1 Bestemmelser om konsekvensutredninger .....	7
<b>3 Planprosessen, medvirkning</b> .....	<b>7</b>
3.1 Bakgrunn .....	7
3.2 Kunngjøring og varsling .....	8
3.3 Merknader og innspill .....	9
<b>4 Planstatus og rammebetingelser</b> .....	<b>21</b>
4.1 Fylkesplan for Nordland .....	21
4.2 Rikspolitiske retningslinjer .....	21
4.3 Kommunale vedtekter og retningslinjer .....	21
4.4 Kommuneplanens arealdel .....	21
4.5 Reguleringsplaner .....	22
<b>5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold</b> .....	<b>24</b>
5.1 Beliggenhet og avgrensning av planområdet .....	24
5.2 Eiendomsforhold .....	27
5.3 Landskap og estetikk .....	28
5.4 Kulturminner og kulturmiljø .....	29
5.5 Naturverdier, naturressurser, naturmangfold .....	30
5.6 Friluftsliv, rekreasjon og lek .....	30
5.7 Skole og barnehage .....	30
5.8 Trafikale forhold .....	30
5.9 Teknisk infrastruktur .....	30
5.10 Grunnforhold .....	31
5.10.1 Grunnundersøkelser .....	31
5.10.2 Geoteknikk .....	31
5.11 Forurensning .....	31
5.12 Vannmiljø .....	32
5.13 Risiko og sårbarhet .....	32
5.14 Øvrige tema .....	35
<b>6 Beskrivelse av planen</b> .....	<b>35</b>
6.1 Hovedtrekk i planen .....	35
6.2 Planlagt arealbruk .....	39
6.3 Estetikk .....	40
6.4 Havnivåstigning og stormflo .....	40
6.5 Uteoppholdsarealer/lek .....	40
6.5.1 Uteoppholdsarealer .....	40
6.5.2 Lekeplasser .....	42
6.6 Trafikale forhold .....	42
6.6.1 Atkomster .....	42
6.6.2 Parkering .....	42
6.6.3 Gang og sykkel .....	42
6.6.4 Skoleveg .....	42
6.7 Tursti .....	42
<b>7 Virkninger / konsekvenser av planen</b> .....	<b>43</b>
7.1 Landskap og estetikk .....	43
7.2 Kulturminner og kulturmiljø .....	46
7.3 Naturverdier, naturressurser og naturmangfold .....	46
7.4 Friluftsliv/by- og bygdelig .....	46

7.5	Barn og unge .....	47
7.6	Trafikale forhold.....	47
7.7	Teknisk infrastruktur .....	48
7.8	Forurensning .....	48
	7.8.1 Grunnforurensning .....	48
	7.8.2 Støy.....	48
	7.8.3 Radon.....	49
7.9	Universell utforming .....	49
7.10	Sol og skygge .....	49
7.11	Vannmiljø .....	50
<b>8</b>	<b>Oppsummering .....</b>	<b>51</b>
<b>9</b>	<b>Vedlegg .....</b>	<b>53</b>

## 1 Sammendrag

Forslagsstiller ønsker å legge til rette for etablering av boliger på eiendom gnr./bnr. 39/1897 m.fl i Narvik. Kommunen ber om at hele området avsatt til framtidig småbåthavn i kommuneplanens arealdel reguleres samlet. Tilgrensende områder som omfatter Vassvik-kaia, areal til ny småbåthavn og boliger i vest, gjennomgående tursti med mer er derfor medtatt i planen.

Planen er ikke tråd med overordnet planverk, og Narvik kommune har derfor vurdert tiltaket til å omfattes av Forskrift om konsekvensutredninger.

Boliger i Vassvik er i samsvar med ønske om fortetting av Narvikhalvøya, samt et ønske om varierte boligtyper. I området er det i dag i hovedsak enmanns-, tomannsboliger, samt kjedehus. Nyetablering med middels store leiligheter vil være et fint supplement til denne delen av byen.

Planområdet er totalt på ca. 117 dekar.

Vannkanten AS er forslagsstiller, arkitekt er Jim Myrstad AS, og Multiconsult AS som plankonsulent har utarbeidet plandokumentene. Narvikgården AS har utarbeidet dokumentasjon for planområdets vestre del.

## 2 Bakgrunn for planarbeidet

Målsetting med reguleringsarbeidet er å legge til rette for:

- Boliger
- Småbåthavn/molo med rorbuer og landareal tilrettelagt for boliger
- Fortau og tursti
- Flytebrygge
- Nærlekeplass
- Næring

Tiltakshaver:

Vannkanten AS

Kontaktperson: Thomas Nystad

E-post: [thomas@nystad.as](mailto:thomas@nystad.as)

Plankonsulent:

Multiconsult AS

Fagernesveien 1

8514 Narvik

Kontaktperson: Trude Johnsen, [trude.johnsen@multiconsult.no](mailto:trude.johnsen@multiconsult.no)

### 2.1 Bestemmelser om konsekvensutredninger

Narvik kommune har konkludert med at planarbeidet omfattes av Forskrift om konsekvensutredning av 01.07.17:

*§ 6: Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding b) reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I.  
Vedlegg I punkt 25: Nye bolig- og fritidsområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.*

Etter krav fra Narvik kommune er tiltaket konsekvensutredet.

## 3 Planprosessen, medvirkning

### 3.1 Bakgrunn

Reguleringsarbeidet ble igangsatt sommeren 2015, og oppstartsmøte avholdt 24.08.15. Narvik kommune vurderte den gangen planen til å være i tråd med kommunedelplan for Narvikhalvøya (KDP), og ikke omfattet av Forskrift om konsekvensutredning. Planen ble lagt ut til offentlig ettersyn i 2017. I forbindelse med offentlig ettersyn har Fylkesmannen gitt uttalelse og varslet innsigelse. Bakgrunnen for innsigelsen er at det ved bystyrets behandling av kommunedelplanen i 2011 ble gjort endringer som ikke hadde vært på offentlig ettersyn eller høring. Dette gjaldt deler av bestemmelsene i tilknytning til ny småbåthavn og gjestehavn i Vassvika; Landareal i tilknytning til småbåthavn kan nyttes til marine opplevelser, boliger, parkering, båtopplag med mer.

Fylkesmannen begrunner innsigelsen sin med at dette ikke var en gyldig endring, og at videreføring av KDP for Narvikhalvøya for dette området i kommuneplanens arealdel, vedtatt tidligere i år, dermed heller ikke er gyldig. Man kan derfor ikke legge overordnet plan for dette området til grunn for behandling av planen for Vassvikbukta. Dette medfører

at planen omfattes av Forskrift for konsekvensutredning, og måtte varsles på nytt. Den 02.02.17 ble ny kommuneplanens arealdel 2017-2028 vedtatt, og denne ble dermed lagt til grunn i det videre arbeidet med reguleringsprosessen.

Bystyret har gjennom vedtaket i 2011 om kommunedelplan for Narvikhalvøya og gjennom vedtaket om kommuneplanens arealdel i 2017 hatt en intensjon om at området skal kunne tilrettelegges for blant annet småbåthavn, boliger og maritim virksomhet.

### 3.2 Kunngjøring og varsling

Offentlig ettersyn av planprogram og oppstart av planarbeid ble varslet 09.09.17 med frist for merknader 16.10.17.

**VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGARBEID  
OG OFFENTLIG ETTERSYN AV PLANPROGRAM  
VASSVIKBUKTA**

I henhold til Plan- og bygningslovens § 4-1, 12-8 og 12-9 varsles oppstart av reguleringsarbeid og offentlig ettersyn av planprogram for Vassvikbukta, gnr/bnr 39/1897 m.fl, i Narvik kommune.

Oppstart av planarbeid ble varslet i 2015. Som følge av saksbehandlingsfeil ved vedtak av Kommunedelplan for Narvikhalvøya er planbestemmelsene for området ugyldige, og planen er derfor ikke iht. overordnet planverk som først antatt. Planen omfattes av Forskrift om konsekvensutredning, og planarbeidet varsles derfor på nytt

Hensikten med reguleringsarbeidet er å tilrettelegge for etablering av boliger, gjennomgående tursti, småbåthavn/molo, maritimt reiseliv/næringsliv, maritim handel/service og næring (gjelder eksisterende Marina-butikk). Gjeldende område er vist som småbåthavn i kommuneplanens arealdel. Kommunen ber om at området reguleres samlet. Planområdet avgrenses av stiplede linje vist på kartutsnitt under.

Forslag til planprogrammet er tilgjengelig i rådhusets ekspedisjon, biblioteket og kommunens hjemmeside. Berørte offentlige myndigheter og organisasjoner, samt grunneiere og rettighetshavere vil få egen melding. Merknader sendes skriftlig innen 16.10.17 til: **Multiconsult, Fagernesveien 1, 8514 Narvik.** E-post: [trude.johnsen@multiconsult.no](mailto:trude.johnsen@multiconsult.no)



**Multiconsult**



### 3.3 Merknader og innspill

Etter siste varsling ble det mottatt 11 merknader. Merknadene er summert opp og kommentert i det følgende.

#### Fylkesmannen i Nordland, brev datert 09.10.17

1. Forslag til planprogram fremstår for oss som dekkende når det gjelder tema som skal utredes og redegjøres for.
2. For at småbåthavn og molo skal kunne utredes tilfredsstillende, er det etter vår oppfatning nødvendig å ta stilling til hvor de enkelte tiltak skal etableres, og i hvilket omfang.
3. Kartlegging og verdisetting bør skje etter anerkjent metodikk. Det er i forslaget til planprogrammet blant annet sagt at metodikken beskrevet i håndbok 25 benyttes i kartleggingsarbeidet. Vi gjør oppmerksom på at DN-håndbok nr. 25 er revidert.
4. Fylkesmannen vil presisere betydningen av aktiv medvirkning i planprosessen. Dette er særdeles viktig når det som her gjelder utbygging i et område som benyttes av allmennheten. Vi forutsettes at det gjøres mye for å involvere brukere av området. Kommunen har et særlig ansvar for å sikre aktiv medvirkning.
5. For å sikre tilfredsstillende medvirkning ved høring av planen vil vi spesielt oppfordre til at planen oversendes i sosi-format til Kartverket.
6. Vi minner om forsøksprosjekt vedr. samordning av statlige innsigelser til kommunale planer (FOSIN). Vi ber om at kommunen setter av tid til dialog med berørte statlige myndigheter i den grad det dreier seg om arealkonflikter.

#### Tiltakshavers kommentar:

1. Tas til orientering.
2. Området er detaljert og tiltak illustrer både for ny bebyggelse i øst og i vest.
3. Tas til orientering. Planprogrammet er justert i forhold til utredningsmetodikk.
4. Medvirkning sikres gjennom offentlig ettersyn av planprogrammet, særskilt varsling til barnas representant, samt kontakt med barnehager og skoler ved delutredninger.
5. Tas til orientering.
6. Tas til orientering.

#### Brit Schøning og Geir Walenius, brev datert 12.09.17

1. Vi har innsigelser mot at Vassvikbukta gjøres til gjenstand for utbygging av anlegg og bygg for boliger og næringsvirksomhet. En vesentlig del av eksisterende bebyggelse i Vassvikbukta vil berøres negativt i form av forringet utsikt, soltilfang, og vil bli utsatt for økt støy og trafikk.
2. Vi kan ikke se at det er gjort tilstrekkelige vurderinger i forhold til trafikk, fri ferdsel, støy, naturmangfold mm.
3. Området rundt Vassvikbukta er et område sterkt forbundet med Narvik sin historie jfr. det forholdet at kaia har status som kulturminne.

4. Narvik har en relativt stor småbåthavn som genererer mye aktivitet. Det er vanskelig å se hvilke aktiviteter som man må bygge ut for og ikke kan drive fra eksisterende anlegg og område.
5. I den grad det tillates oppført ny bebyggelse foran eksisterende bebyggelse må den ikke være av en høyde, utforming og tetthet som i betydelig grad berører eksisterende bebyggelses utsikt og soltilfang.
6. Det bør ikke tillates bygg med mønehøyde over 5,5 meter over dagens gateplan foran vårt hus i Lomveien 84. Vi forutsetter da at en fylling i høyde ikke overstiger dagens vegnivå.
7. Det bør ikke tillates at reguleringsområdet bebygges med mer enn 40 %, og det bør settes vilkår om at resterende arealer skal avsettes til grøntarealer og friområder for alminnelig ferdsel.
8. Det må settes krav til at bebyggelse og anlegg har en utforming og materialvalg som står i stil til eksisterende bebyggelse og det maritime miljøet som allerede er etablert i småbåthavna.
9. Eventuelt servicehus og hus for annen næringsvirksomhet bør ikke tillates oppført lengre vest enn N 68 grader 26 min 778 s, Ø 017 grader 25 min og 324 s.
10. Det må settes strenge vilkår til at en eventuell utbygging kun kan skje ved vesentlige forbedringer og endringer av de trafikale forhold til og omkring Vassvikbukta. Konkret må det tas hensyn til vegnettets kapasitet, sikkerhet og parkeringsmuligheter.
11. Vi krever å bli holdt løpende orientert i den videre saksgangen.
12. En eventuell utbygging vil kunne utløse privatrettslige krav fra oss.

#### Forslagsstillers kommentar:

1. Tas til orientering. Prosjektets betydning for omliggende eiendommer er beskrevet og dokumentert, bl.a. skyggelegging.
2. Planarbeidet omfattes av forskrift om konsekvensutredning, og det vil bli gjort særskilte utredninger iht. planprogram som har vært ute til offentlig ettersyn. Øvrige tema beskrives på vanlig måte i planbeskrivelsen.
3. Tas til orientering. I denne saken legges det opp til at det er tilstrekkelig å sjekke tilgjengelige databaser, samt ivareta innspill fra kulturminnemyndighetene i forhold til kulturminner.
4. Tilrettelegging for småbåthavn er i tråd med vedtaket i kommuneplanens arealdel. Grunneiere ønsker å utvikle området i tråd med dette.
5. Det er vanskelig å føre opp ny bebyggelse i bynære område som ikke skal berøre eksisterende bebyggelse på noen måte. Nye boliger er planlagt med en moderat høyde, og i flere volumer for å få luft og utsyn mellom enhetene.
6. Maksimalt tillatt byggehøyde for bebyggelse i BBS2 er angitt til kote + 7,2. Foreliggende grunnlagskart fra kommunen indikerer en eksisterende terrenghøyde på ca. kote + 4 for eksisterende veg. Dette betyr i praksis at ny bebyggelse kan føres opp med en høyde på ca. 3 meter.
7. Utnyttelsesgraden knyttes ikke bare til bebyggelse, parkering skal også inngå i utnyttelsesgrad. Utnyttelsesgraden må med andre ord fastsettes på en slik måte at krav til parkering for ny bebyggelse ivaretas. Det er påpekt fra flere beboere i området at det

er lite dekning av parkeringsplasser i området, og desto viktigere er det at parkering for ny bebyggelse løses på egen eiendom.

8. Eksisterende boligbebyggelse i området framstår med varierende utforming og farger (rød, gul, grønn, hvit, grå mm), og i all hovedsak er det trehusbebyggelse. Ingen av boligene kan sies å ha maritim utforming. Bebyggelse tilhørende eksisterende småbåthavn kan sies å ha maritim utforming. Planbestemmelser vedrørende materialbruk for ny bebyggelse vurderes i forb. med planarbeidet.
9. Det er avklart med Schøning at punktet er i forlengelsen av deres østlige hushjørne. Grunneier ønsker ikke å begrense mulig utbygging på dette området i den grad.
10. Tas til orientering.
11. Hjemmelshavere som grenser til planområdet varsles av kommunen i forbindelse med offentlig ettersyn av planen. I tillegg kunngjøres offentlig ettersyn i Fremover og på kommunens hjemmeside. Kommunen har også rutine for å sende planforslag til parter det er mottatt merknader fra.
12. Tas til orientering.

#### Huseiere i Sjøveien 15-25 v/ Elisabeth Wallenius, brev datert 12.10.17

1. Vi registrerer at vi ikke er ansett som part i saken, og krever med dette å bli ansett som part.
2. Slik som planen fremstår nå vil vi miste utsikt og vårt boligområde vil bli betraktelig mere trafikkert og utsatt for støy.
3. Det er ikke tilrettelagt for fortau eller gangfelt, slik at utelek og barns skoleveg vil bli betydelig mere farlig. På vinterstid er det tidvis så smalt etter brøyting at det kun er plass til ett kjøretøy i bredden.
4. Høyde, utforming og tetthet på nye bygninger må ta hensyn til eksisterende bebyggelse. Ut fra hva vi kan se vil ny bebyggelse påvirke bakenforliggende bebyggelse i negativ grad. Blokkene er skissert med tre etasjer, det er ikke angitt høyde på teknisk rom på tak, og heller ikke hvilket nivå det skal fylles opp til.
5. Ny bebyggelse må få en utforming som passer inn i området for øvrig med tanke på bygninger og det maritime miljøet som er etablert i småbåthavnen.
6. En eventuell utbygging vil kunne utløse privatrettslige krav fra oss.

#### Forslagsstillers kommentar:

1. Hjemmelshavere som grenser til planområdet varsles av kommunen i forbindelse med offentlig ettersyn av planen. I tillegg kunngjøres offentlig ettersyn i Fremover og på kommunens hjemmeside. Kommunen har også rutine for å sende planforslag til parter det er mottatt merknader fra.
2. Det er vanskelig å føre opp ny bebyggelse i sentrumsnære område uten berøre eksisterende bebyggelse på noen som helst måte. Utsikt for eksisterende bebyggelse er forsøkt ivaretatt ved at nye leilighetsbygg føres opp i en moderat høyde. Det er i forbindelse med forrige planforslag utført støyvurdering i forhold til økning i trafikkgrunnet. Lydnivået på nærliggende veger kunne øke med 1,6-1,8 dB, noe som er en knapt merkbar økning i det gjennomsnittlige lydnivået.

3. Sjøveien ligger utenfor planområdet, og det vil i utgangspunktet ikke legges til rette for fortau eller gangveg i selve reguleringsprosessen. Narvik kommune har imidlertid et ansvar for sikker skoleveg for skolebarn, og strekningen vil kunne vurderes i andre prosesser, eksempelvis i forbindelse med rullering av Trafikksikkerhetsplan. I Sjøveien parkeres det biler tett inntil kjørebane. Problemet med at smal kjørebane etter brøyting vil eksempelvis løses med krav om parkering på egen tomt og forbud mot parkering langs veg.  
Det er medtatt gangveg/fortau for del av Strandveien og opp mot Sjøveien for den del av vegene som ligger innenfor planområdet. Narvik kommune v/ Vei og park gir tilbakemelding om at det ikke anses som nødvendig å etablere gangveg langsmed Vassvikaia ettersom vegen er definert som atkomstveg. Fysisk avgrensning mellom vegareal og tursti bør vurderes.
4. Nye boliger forsøker å ivareta hensynet til nabobebyggelse i størst mulig grad. Blokkene er planlagt med en moderat høyde (parkeringsetasje og to leilighetsetasjer, samt tre leilighetsetasjer for én blokk hvor bakenforliggende bebyggelse ligger noe høyere). Det er også planlagt flere volumer som et alternativ til en stor blokk for å få luft og utsyn mellom enhetene. Det er angitt makskrav til størrelse og høyde på teknisk rom på tak i reguleringsbestemmelsene.
5. Se svar i pkt. 8 over.
6. Tas til orientering.

#### Statens Vegvesen, brev datert 13.10.17

1. I plansammenheng er det viktig at trafikkarealene, vegbredder, byggegrenser, siktsoner mm fremgår av planen og er målsatt, eller beskrevet i bestemmelsene.
2. Avkjørsel som skal inngå i planen skal vises med atkomstpil, eller reguleres iht. N100.
3. Det bør innarbeides fortau eller gang-/sykkelveg i planen. For å sikre etablering av løsning for gående- og syklende, bør det stilles rekkefølgekrav.
4. Videre bør det avsettes/dimensjoneres tilstrekkelig areal inklusive snuplass for kjøretøyer som skal betjene området (vogntog/brøyte/renovasjon/utrykningsbiler)
5. Vi vil for ordens skyld minne om at vegnormalene også gjelder for kommunale veger. Disse må legges til grunn for dimensjoneringen av vegnettet.
6. Våre tidligere merknader gjelder i tillegg til denne uttalelsen. (Tidligere merknader er angitt i punkt 7-9 under))
7. Det må framgå av planarbeidet at tiltaket er i tråd med prinsippene i Statlig planretningslinje for samordnet areal og transportplanlegging med hensyn til gang-, sykkel- og kollektivtrafikk.
8. Det framgår ikke av varsel antall boenheter, hvor stor havn som skal bygges eller størrelse og type næring. I planarbeidet må det vurderes hvilken trafikkøkning som må påregnes. Kapasiteten for eksisterende veg/gatenett/kryss må beregnes jfr. bestemmelse pkt. 3.1 i kommunedelplanen.
9. Det kan bli stilt krav om rekkefølge.

#### Forslagsstillers kommentar:

1. Tas til følge.
2. Tas til etterretning.

3. Tas til orientering. Forholdet er avklart med Narvik kommune v/Vei og park.
4. Tas til orientering. Forholdt vurderes i planarbeidet.
5. Tas til orientering.
6. Tas til orientering.
7. Tas til orientering.
8. Området vil detaljeres og illustreres i utarbeidelsen av planen. Det bemerkes at kommunedelplanens bestemmelse pkt. 3.1 er ikke videreført i kommuneplanens arealdel. Vurderinger av kapasitet på vegnett vil bli gjennomført i det videre planarbeidet.
9. Tas til orientering.

#### Narvik Havn KF, e-post datert 20.09.17

1. Vassvik-kaia er i overordnet planverk avsatt til spesialområde bevaring. Etter hva vi har bragt i erfaring foreligger ingen konkrete vurderinger som begrunner ivaretagelse av kaia. Etter vår vurdering er kaia i dårlig teknisk stand, har begrenset historisk verdi og er uegnet for den båttrafikken som er i området. Flytebrygger vurderes som mere egnet. Vi anmoder om at Vassvik-kaia ikke gis noen form for vernestatus i planen.

#### Forslagsstillers kommentar:

1. Kommunen gir tilbakemelding om at den må forholde seg til kommuneplanens arealdel hvor kaia er avsatt til bevaring kulturmiljø. En eventuell endring overlates til kommunen å vurdere i forbindelse med offentlig ettersyn av planen.

#### Jan Rognmo, e-post datert 04.09.17

1. Det er ønskelig å få på plass et lite parkanlegg ved Vassvik-kaia med en minnebrankett for å minnes innsatsen til den engelske offiseren Patric Dalzel-Job under krigen.

#### Forslagsstillers kommentar:

1. Arealene ved Vassvik-kaia er begrenset, og det avsettes ikke egne arealer til park i dette området. Det bes om at det tas kontakt med Narvikgården ved opparbeiding innenfor område BBS2 for evt. etablering av minnebrankett.

#### Interimsstyre for berørte beboere v/ Jan-Krister Pedersen, brev datert 12.10.17

1. I varsel om oppstart er det ikke redegjort for om dette er en områderegulering eller en privat detaljreguleringsplan.
2. Det vises til Kommunedelplan for Narvikhalvøya sine bestemmelser og beskrevne forhold det skal redegjøres for. Vi kan ikke se at varslet planområde er i samsvar med område angitt som Ny småbåthavn og gjestehavn i KDPen.
3. Forslag til revisjon av kommuneplanens arealdel viderefører spesifikke planbestemmelser for formålet S4, Småbåthavn og gjestehavn, Vassvika.
4. Det stilles en rekke spørsmål vedrørende høyde og utforming av leilighetsbyggene; hvor høy blir blokkene inkludert teknisk rom, fra hvilket flomål beregnes høyde, hva er

eksisterende nivå på i dag, hvor langt ut vil det fylles i sjø, størrelse på hver leilighet, lengde og bredde på hvert bygg inkludert mål på terrasse, avstand mellom hvert bygg osv. I tillegg påpekes det at bakenforliggende bebyggelse ikke blir ivaretatt, og at dette vil medføre til verditap for eksisterende boliger.

5. I parkeringszone C skal det iht. kommuneplanen legges til rette for 2 parkeringsplasser pr boenhet over 60 m<sup>2</sup>. I planene er det redegjort for 1,75 plasser pr boenhet.
6. Det etterlyses figur for illustrasjon av parkeringsplasser.
7. Hva er planene for regulering av kryssene mellom Sjøveien, Vassvikkaia og Strandveien ? Vil beboere miste sine parkeringsplasser ?
8. Det stilles en rekke spørsmål vedrørende utforming av ventilasjonsaggregat. Det påpekes også at de nye leilighetsbyggene vil bryte med estetikken i området, og at man ikke vil oppnå en forskjønnelse av området. Det stilles spørsmål om blokkene er et resultat av god landskapstilpasning. Vi føler ikke allmenhetens tilgang og ferdsel blir sikret godt nok i planen.
9. Det stilles en rekke spørsmål vedr. ny bebyggelse nedenfor Lomveien. Vi registrerer at BKB mangler reguleringsbestemmelser. Hva er tenkt her? Det er svært viktig at tilgang til fjæra ivaretas. Det etterspørres hvorfor det ikke kommer klarere fram at det kan bygges et servicehus mellom Vassvik-kaia og pumpehuset. For BKB må det legges fram detaljerte planer. Hvordan vil en utbygging her påvirke lys- og solforhold i Lomveien ? Det må også redegjøres for utsikt, trafikale forhold, parkering, antall bygg, formål med utbygging osv.
10. Det registreres at kommunen ikke har oppdatert trafikkberegninger i området etter 2005. Vi har allerede betydelige støvplager. Prosjektet vil uten tvil gi økt støy- og støvbelastning for alle berørte boenheter, samt for alle som går tur i området. Det må etableres busstopp i området, og planen må legge til rette for gang- og sykkelveg og tiltak langs skoleveg. Det må redegjøres for tilgang til og kapasitet på nærliggende lekeplasser. Antall daglige passeringer med bil som ny bebyggelse genererer vurderes til å være for lave.
11. Vi er bekymret for at gangvegen som er planlagt mellom kaiområdet for blokkene vil være såpass begrenset i størrelse at det vil føre til forstyrrelse for beboere i blokkene, samt at allmenheten vil føle at de beveger seg på privat område. Det stilles også spørsmål om det er tilstrekkelig at en flytebrygge blir avsatt til allmenheten. Det er fare for at allmenheten vil føle seg som «inntrengere» ved bruk av området.
12. Det stilles spørsmål ved at internveg er tegnet inn på kote +3,9 mens blokkene er tegnet inn på kote +4,2. Har det blitt konsekvensutredet hva som vil skje ved en eventuell flom? Bør det ikke bygges molo her? Bør det ikke gjøres en ROS-analyse? Er det tatt hensyn til vær og vind når flytebrygger er planlagt? Er det gjennomført radonmålinger i byggeområdet, og vil graving og fylling påvirke radonnivået? Det er påvist verdier over normalverdier. Hvordan tenkes dette ivaretatt i forhold til omgivelsene? Vi ønsker at det utarbeides en oversikt over naturmangfoldet i hele det regulerte området. Hvilke konsekvenser vil utbygging få for naturen?

#### Forslagsstillers kommentar:

Merknadene fra Interimsstyre for berørte parter synes å være et innspill til tidligere planforslag som ble lagt ut til høring i mai 2017, og ikke merknader direkte til forslag til planprogram eller varsl om oppstart regulering. Alle spørsmålene besvares derfor ikke. Det forutsettes at det foreligger tilpassede merknader når nytt reguleringsforslag legges ut til offentlig ettersyn, som da vil bli kommentert i sin helhet.

1. Dette er en detaljreguleringsplan i privat regi og ikke en områdereguleringsplan i kommunal regi.
2. Det gjøres oppmerksom på at Kommunedelplan for Narvikhalvøya ikke lenger er gjeldende. Varsel om oppstart er gjort etter vedtak om ny kommuneplan, og det er denne planen må forholde seg til. Planavgrensningen er gjort i samsvar med kommuneplanens arealdel.
3. Det er korrekt at kommunedelplanens planbestemmelser er videreført i kommuneplanens arealdel.
4. Generelt kan det bemerkes at det ikke er gjort noen detaljprosjektering av leilighetsbyggene, og det foreligger kun et skisseprosjekt. Størrelse på leiligheter, balkonger, teknisk rom osv er det ikke tatt stilling til på nåværende tidspunkt. Det er angitt planbestemmelser for areal- og høydekrav til teknisk rom på tak. Ut fra kommunale kart ligger terrenget ved eksisterende naust på kote + 3,5-4. I reguleringsbestemmelsene vil det bli satt krav om at innvendig gulv på nye boliger minimum skal etableres på kote angitt i kommuneplanen. Det er i skisseprosjektet antydnet at det må fylles ut ca. 17 meter i sjø på det smaleste, og ca 36 meter på det bredeste, beregnet fra kystkonturen i kommunens grunnlagskart. Behovet for oppdatering/supplering av illustrasjoner, snitt o.l. vurderes i forbindelse med det videre planarbeidet.

Det er vanskelig å føre opp ny bebyggelse i sentrumsnære område uten å berøre eksisterende bebyggelse på noen som helst måte. Nye boliger forsøker å ivareta hensynet til nabobebyggelse i størst mulig grad. Blokkene er planlagt med en moderat høyde (parkeringsetasje og to etasjer med boliger, samt tre leilighetsetasjer for én blokk hvor bakenforliggende bebyggelse ligger enda høyere). Det er også planlagt å bygge flere volumer for å få luft og utsyn mellom enhetene som et alternativ til ett stort bygg. Kommuneplanens arealdel vedtatt 02.02.17 har krav om 1,75 parkeringsplasser i aktuell sone. Kravet vil bli oppfylt i planen.

5. Parkering dokumenteres i planen når det legges ut til offentlig ettersyn. Kommunen påser at planen oppfyller krav til parkering innenfor planen.
6. Ivaretas i planen.
7. Kryssene reguleres slik at de tilfredsstillt kravene til utforming iht. Statens Vegvesens håndbøker. I utgangspunktet er det snakk om en innsnevring/bedre definering av kjørearealet. Det kan dog bemerkes på generelt grunnlag at privat parkering i utgangspunktet skal løses på egen eiendom, og ikke på offentlig trafikkareal. Med mindre det er gitt særskilt tillatelse til gateparkering gjelder dette også eksisterende bebyggelse. Dersom gatene i området generelt er smale bør kommunen vurdere om det er behov for tiltak i disse som eksempelvis forbud mot gateparkering på offentlig trafikkareal.
8. Ventilasjonsanlegget er ikke prosjektert, og det kan vanskelig sies noe om utformingen av dette på nåværende tidspunkt. Utforming av byggene vil bli gjort av arkitekt i forbindelse med detaljprosjektering. Det vil bli redegjort for allmenhetens tilgang og ferdsel i området i forbindelse med egen konsekvensutredning for Friluftsliv/by- og bygdeliv.
9. Illustrasjoner og bestemmelser for ny bebyggelse nedenfor Lomveien er ivaretatt i planen. Når det gjelder tilgang til fjæra vil forholdet bli redegjort for i egen konsekvensutredning for Friluftsliv/by- og bygdeliv. I tidligere planforslag er det angitt

bestemmelser som tillater oppføring av servicehus på BBS2, punkt 4.6. Bestemmelse for BBS2 vil også bli ivaretatt i nytt planforslag.

10. Barns sikkerhet i forbindelse med skoleveg og atkomst til øvrige funksjoner utenfor planområdet vil bli redegjort for i egen konsekvensutredning for Barn og unge. Det er i forbindelse med planarbeidet gjennomført trafikktegninger og utarbeidet støyvurdering. Lydnivået på nærliggende veger kunne øke med 1,6-1,8 dB, noe som er en knapt merkbar økning i det gjennomsnittlige lydnivået. Det vurderes ikke som behov for avbøtende tiltak. Trafikksikkerhetstiltak og sikker skoleveg forøvrig er kommunens ansvar, og vurderes blant annet i forbindelse med Trafikksikkerhetsplan for Narvik. For de gater som er smale og trange kan det være aktuelt å innføre tiltak som eksempelvis forbud mot parkering langs veg, slik at all parkering løses på egen eiendom. Dersom det skal etableres busstopp, samt gang- og sykkelveg eller fortau, og eksisterende vegbredde skal beholdes, kan det være nødvendig å erverve areal fra private eiendommer. Dette vurderes ikke i forbindelse med planarbeidet.
11. Foreliggende skisseprosjekt antyder en høydeforskjell mellom privat område og tursti, slik at brukere at turstien ikke skal være til sjenanse for beboerne og vise versa. Det er ønskelig å legge til rette for en tursti og et område som føles «åpent» for allmenheten. Tiltak og tilrettelegging vurderes i planarbeidet.
12. Det stemmer at internvegen ligger lavere enn selve bebyggelsen. Vi er usikker på hva som etterspørres i merknaden. Kommuneplanen stiller krav til laveste høyde på gulv på ny bebyggelse, og dette er hensyntatt. Internveg ligger på samme høyde som eksisterende vegnivå i Vassvikaia, og en eventuell stormflo vil ikke gi andre konsekvenser enn for området for øvrig. ROS-analyse er utført iht. Fylkesmannens sjekkliste i tidligere planforslag, og vil også bli fulgt opp i nytt planforslag. Forurensede masser håndteres iht. lov og forskrifter, og kommunen som forurensningsmyndighet påser at arbeidet utføres forskriftsmessig. Det er ikke aktuelt å bygge en molo ved eksisterende naust. Ny molo er planlagt der det er en naturlig grunne i sjøen lengst vest i planområdet. Teknisk forskrift ivaretar krav til radonsperre i ny bebyggelse. Radongass er et datterprodukt av uran som det forekommer mye av der det er granitt. Radonnivået for eksisterende bebyggelse vil ikke kunne påvirkes av ny bebyggelse. Når det gjelder naturmangfold, legges i denne saken opp til at det er tilstrekkelig å sjekke tilgjengelige databaser i forhold til naturverdier. Dette i forståelse med miljømyndighetene.

#### Tromsø Museum, brev datert 16.10.17

1. Tromsø Museum befarte tiltaksområdet i etterkant av opprinnelig oppstartsmelding uten at det ble registrert automatisk vernet kulturminner eller andre funn av kulturhistorisk interesse. Selv om tiltaket kan omfatte en del sjøareal, er selve tiltaksområde ikke kjent for utbredt eldre maritim aktivitet og det finnes ingen kjente kulturminner under vann i området. Basert på resultater av befaringen vurderer vi sannsynligheten for konflikt med eventuelle kulturminner under vann som liten og har derfor ingen merknader til tiltaket og planen.
2. Vi minner tiltakshaver om at dersom en i forbindelse med tiltaket skulle komme over automatisk vernet kulturminner eller funn av kulturhistorisk betydning, skal arbeid stanses og Tromsø Museum varsles jfr. kulturminneloven § 8, 2. ledd.

#### Forslagsstillers kommentar:

1. Tas til orientering.



2. Tas til orientering. Følges opp i reguleringsbestemmelsene.

Geir og Bente Sørås, brev datert 15.10.17

1. Vi blir boende rett bak planlagt blokk nr. 4. Det er ikke oppgitt noen steder hva total høyde på blokken vil bli (inklusive eventuelle tekniske rom). Det opplyses at blokken skal være på 4 etasjer pluss en tekniske etasje. Det virker uhørt at blokken skal være på 4 (5) etasjer. De øvrige blokker er på 3 (4) etasjer. Vi vil absolutt protestere mot en så høy blokk rett foran vårt stuevindu.
2. Det er ingen som motsetter seg en pen bebyggelse i stedet for naustene som står der i dag.
3. Det må være mulig å oppføre en bebyggelse som passer inn i forhold til hele området. Vi vil gjerne få opplyst hva totalt høyde på blokkene vil bli (inklusive teknisk etasje).

Forslagsstillers kommentar:

1. Tas til orientering. Det er etablert reguleringsbestemmelse vedrørende høyde og størrelse på teknisk rom.
2. Tas til orientering.
3. Se pkt. nr. 1 vedr. teknisk rom.

Norges vassdrags- og energidirektorat, brev datert 17.10.17

1. I henhold til NGUs løsmassekart består planområdet på land av forvittringsmateriale. Vi har ikke kjennskap til avsetningene i sjøarealet. Dersom det planlegges ny bebyggelse eller utfyllinger i sjø på arealer med marin leire må det gjøres en vurdering av om grunn- og terrengforholdene er slik at det kan være fare for kvikkleireskred. En slik vurdering av de geotekniske forholdene vil kunne legge premisser for bygging innenfor planområdet. Vi gjør oppmerksom på at plandokumentene på en tydelig måte skal vise hvordan fare for kvikkleireskred er vurdert og tatt hensyn til, og at dette skal foreligge før reguleringsplan vedtas.
2. Grunnforholdene må vurderes i samsvar med sikkerhetskravene i Byggteknisk forskrift (TEK 17) § 7-3 og NVEs veileder 7/2014 Sikkerhet mot kvikkleireskred.
3. NVE synes det er positivt at det i planprogrammet er beskrevet at grunnforholdene skal utredes nærmere.
4. Planområdet berører ikke vassdrag eller energianlegg.
5. NVE anbefaler at ny utbygging bør ta hensyn til beregnede stormflohøyder ved det havnivået en vil ha om 100 år. I henhold til TEK 17 skal det tas utgangspunkt i 200-års flo for bygg i sikkerhetsklasse 2 og 1000-års flo for bygg i sikkerhetsklasse 3.
6. I forbindelse med offentlig ettersyn ber vi om at det kommer tydelig frem av plandokumentene hvilke vurderinger og konklusjoner som er gjort. NVE skal ha tilsendt planbeskrivelse, plankart og bestemmelser samt relevante fagkyndige utredninger som er gjennomført i forbindelse med planarbeidet. Vi ber om at plandokumenter sendes elektronisk til oss.

Forslagsstillers kommentar:

1. Tas til etterretning.
2. Tas til etterretning.

3. Tas til orientering.
4. Tas til orientering.
5. Tas til etterretning.
6. Tas til orientering.

#### Nordland Fylkeskommune, brev datert 18.10.17

1. Gjeldende Fylkesplan for Nordland, kapittel 8. Arealpolitikk i Nordland, inneholder klare mål for arealpolitikken i perioden. Vi ber om at det tas hensyn til disse i planarbeidet, og viser spesielt til Kap. 8.3. om Naturressurser, kulturminner og landskap:
  - Landskap som kulturelt, miljømessig og sosialt element, skal være en integrert del av arealplanleggingen. Det skal tas hensyn både til helhetlige landskapsrom og landskapselementer
  - Viktige friluftslivsområder, lokalt og regionalt, skal sikres som ressurs og grunnlag for å ivareta de unike mulighetene Nordland har som aktivitets- og opplevelsesarena.
  - Kulturminner- og miljø av stor lokal, regional eller nasjonal verdi skal sikres gjennom den kommunale planleggingen som en ressurs og grunnlag for kunnskapsutvikling, næringsutvikling, opplevelse av historisk kontinuitet, stedsidentitet og aktiv bruk
2. Planområdet berører følgende kartlagte friluftslivsområder:
  - Vassvika – registrert som viktig nærturterreng med uberørt strandsone.
  - Framneslia – registrert som svært viktig nærturterreng med uberørt og opprinnelig strandlinje og spor etter 2. verdenskrig.
  - Videre grenser planområdet til Småbåthavna – moloområdet i Vassvika, registrert som svært viktig i friluftslivskartleggingen.
3. Kap. 8.5. om Kystsonen:

f) Dersom kommunen finner å legge til rette for bruk i 100-metersbeltet / den funksjonelle strandsonen, skal det stilles krav som sikrer god landskapstilpasning, høy estetisk og arkitektonisk kvalitet, og allmennhetens tilgang og ferdsel. På bakgrunn av det som er nevnt ovenfor, gjør Nordland fylkeskommune oppmerksom på at planarbeidet kan være i strid med vesentlige regionale interesser knyttet til friluftsliv, tilgang i kystsonen og kulturminner. Vi ber om at det i planarbeidet legges vekt på å bevare verdiene knyttet til friluftsliv og opplevelse som ligger i området.
4. Nordland fylkeskommunen viser til kommunens særlige ansvar for å sikre medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge.
5. I tillegg til det som allerede er nevnt, ber Nordland fylkeskommune om at følgende regionale planer legges til grunn for det videre arbeidet:
  - Regional plan for vannforvaltning i vannregion Nordland og Jan Mayen 2016-2021
  - Regional plan – klimaendringene i Nordland 2011-2020
6. Nordland fylkeskommune er opptatt av at planarbeidet skal legge til grunn tilgjengelig og beslutningsrelevant kunnskap. I den grad det er mangler i kunnskapsgrunnlaget, bør kommunen så langt som mulig søke å innhente relevant kunnskap.
7. Vi gjør oppmerksom på at Nordland fylkeskommune har gjennomført prosjektet *Landskapskartlegging av Nordland* og at det foreligger nedlastbare rapporter om dette arbeidet på fylkeskommunens nettside. Kartleggingen er også tilgjengelig som kartlag «NiN Landskapstyper» i Miljødirektoratets kartportal Natur i Norge. Nordland fylkeskommune har videre i samarbeid med regionale friluftsråd utarbeidet en

- friluftslivskartlegging. Vi ber om at dette kunnskapsgrunnlaget legges til grunn for konsekvensutredningen av temaene friluftsliv og landskap.
8. Tiltaket ligger i et område som er omfattet av regional forvaltningsplan i henhold til vannforskriften. Det er vedtatt miljømål for vannforekomstene innen planområdet. Det generelle miljømålet er at alle vannforekomster skal nås innen 2021. Nordland fylkeskommune ber kommunen om å innhente informasjon om karakteriseringen (risiko- og påvirkningsanalyse) av de vannforekomster som kan bli berørt av planarbeidet, og ta hensyn til dette i videre planlegging. Denne informasjonen finnes på vann-nett portal. Når det fattes enkeltvedtak om ny aktivitet eller nye inngrep i en vannforekomst som kan medføre at miljømålene ikke nås eller at tilstanden forringes, skal vannforskriften § 12 vurderes. Det er ansvarlig sektormyndighet (her kommunen), som har ansvaret for å gjøre en slik vurdering. Klima- og miljødepartementet har laget en veileder til bruk av paragrafen.
  9. Nordland fylkeskommune viser til forskrift om konsekvensutredninger § 21. Listen er ikke uttømmende, men de tema som er nevnt skal vurderes utredet. Dersom noen av temaene som er opplistet i § 21 vurderes å ikke være beslutningsrelevante, kan disse utelates fra utredningen. Da skal begrunnelsen for dette fremgå av planprogrammet. Nordland fylkeskommune ser at alle tema i listen ikke er omtalt eller vurdert i forslaget til planprogram. Vi ber om at temaene i forskriften § 21 inkluderes i planprogrammet, eller at kommunen sannsynliggjør at disse temaene ikke er relevante for beslutninger i planen.
  10. Deler av metoden er beskrevet i forslagets kap. 7.6. For å sikre at planprosessen kan etterprøves og forstås, ber Nordland fylkeskommune om at metodene som blir brukt beskrives detaljert. Vi anbefaler at relevant litteratur benyttes, herunder Statens vegvesens Håndbok V712 om Konsekvensanalyser.
  11. *Referat fra oppstartsmøtet* følger ikke saken. Vi ber om at dette gjøres i senere saker, fordi det gir fylkeskommunen et bedre grunnlag for å vurdere planene. Referatet bør legges ved når denne saken legges ut til offentlig ettersyn.
  12. I samarbeid med Kartverket og Fylkesmannen i Nordland tilbyr fylkeskommunen kvalitetssikring av planer og publisering i Nordlandsatlas. Dette gjelder både planavgrensning ved oppstart, planforslag ved høring / offentlig ettersyn og endelig vedtatt plan. Publisering i Nordlandsatlas bidrar til bedre dialog og medvirkning i planarbeidet, og gir god oversikt over arealforvaltningen. Vi ber derfor kommuner og planleggere benytte seg av tjenesten.
  13. På generelt grunnlag vil fylkeskommunen bemerke at:
    - Det bør tas hensyn til fremtidige klimaendringer i planlegging og utbygging. Dette er spesielt viktig i forhold til utbygginger, plassering og dimensjonering av viktig infrastruktur. Det skal legges vekt på sårbarhet for klimaendringer i kommunenes ROS-analyser.
    - Nasjonal politikk pålegger også kommunen å planlegge med tanke på en utforming som er tilrettelagt for alle grupper. Dette vil blant annet si at interessene til personer med funksjonsnedsettelse må ivaretas.
    - Alternative energikilder bør alltid vurderes. Fylkeskommunen ber om at bygninger og tiltak oppføres med tanke på fremtidige klimaendringer, og med tanke på å redusere energibehov og utslipp av klimagasser.
    - Eventuell ny bebyggelse og rom mellom bebyggelsen må vise hensyn til de estetiske forhold, jfr. plan- og bygningsloven § 1-1.
    - Planprosessen skal legge opp til medvirkning i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningsloven. Det vil si at berørte parter i området må trekkes aktivt inn i prosessen.

- Vi viser til naturmangfoldlovens § 7 som gir prinsipper for hvordan offentlige beslutninger skal tas, jf. naturmangfoldloven §§ 8 – 12.
14. Planprogrammets kap. 6.4 om kulturminner og kulturmiljø omhandler feil planområde. Det aktuelle planområdet omfatter kulturminnet Vassvikkaia, jf. tidligere planbeskrivelses kap. 5.4. Vi gjentar våre råd i uttalelse av 26.06. 2017 angående utforming av reguleringsbestemmelser knyttet til hensynssone for bevaring av Vassvikkaia (hensynssone H570):
- Først og fremst må det gis en eksplisitt bestemmelse om at kaia *ikke tillates revet*.
  - Det bør også gis føringer for at kaia skal beholde sin eksisterende utforming og materialbruk. (Eventuelt at kaia bare tillates ombygd eller utbedret under forutsetning av at utformingen beholdes uendret eller tilbakeføres til dokumentert tidligere utseende).
  - Dersom kaia har i behold autentiske eldre materialer og elementer, bør det sies i bestemmelsene at disse skal bevares i den grad det er mulig.
  - Bestemmelsene bør bygge på nærmere kunnskap om kulturminnet.

#### Forslagsstillers kommentar:

1. Tas til etterretning.
2. Tas til orientering.
3. Tas til etterretning.
4. Tas til orientering.
5. Tas til orientering.
6. Tas til orientering.
7. Tas til etterretning.
8. Tas til orientering.
9. Tas til etterretning.
10. Tas til etterretning.
11. Tas til orientering. Følges opp i framtidige reguleringsprosesser.
12. Tas til orientering.
13. Tas til orientering.
14. Planbestemmelser vedrørende Vassvik-kaia vurderes i det videre planarbeidet.

## 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 planarbeidet er i tråd med kommunens intensjoner for området, legges det til grunn at føringer i fylkesplanen også 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 og retningslinjer

Narvik kommune vurderer følgende kommunale vedtekter og retningslinjer som relevante:

- Energi- og klimaplan vedtatt 25.09.09
- Forskrift om innsamling av husholdningsavfall

I planarbeidet er ovennevnte lagt til grunn.

### 4.4 Kommuneplanens arealdel

Området er i kommuneplanens arealdel, vedtatt 02.02.17, avsatt til småbåthavn og grønnstruktur.

I reguleringsbestemmelsene står følgende for S4 Småbåthavn og gjestehavn, Vassvika:

«Forhold avdekt i konsekvensutredning og Risiko- og sårbarhetsanalyse i forbindelse med kommunedelplanen for Narvikhalvøya i 2011 skal vurderes og sikres ved utarbeidelse av detaljregulering, jfr. bestemmelser i kap 2. Land- og sjøområdene skal reguleres samlet i egen detaljreguleringsplan. I hele området skal det legges til rette for publikum, både for båtgjester og andre. Aktiviteter skal kunne spenne fra rekreasjon og lek til kulturopplevelser og handel. Publikum skal fritt kunne bevege seg rundt sjøområdet, og arealene skal være et åpent friareal/parkområde også for ikke betalende gjester. Vassvikkaia må hensyntas og ivaretas i videre planprosess. Gjennomgående tursti skal ivaretas gjennom reguleringsplanarbeidet.»

Ovennevnte føringer ligger til grunn for reguleringsarbeidet.

Figur 4-1: Utsnitt kommuneplan for Narvik. Planområdet er avmerket med mørk blå farge. (Kilde: Narvik kommune)



#### 4.5 Reguleringsplaner

Området er ikke tidligere regulert. Reguleringsplan for Gnr/bnr 39/390-391 grenser til planområdet.

Figur 4-2: Reguleringsplan «Gnr/bnr 39/390-391, Vassvik». (kilde: Narvik kommune)



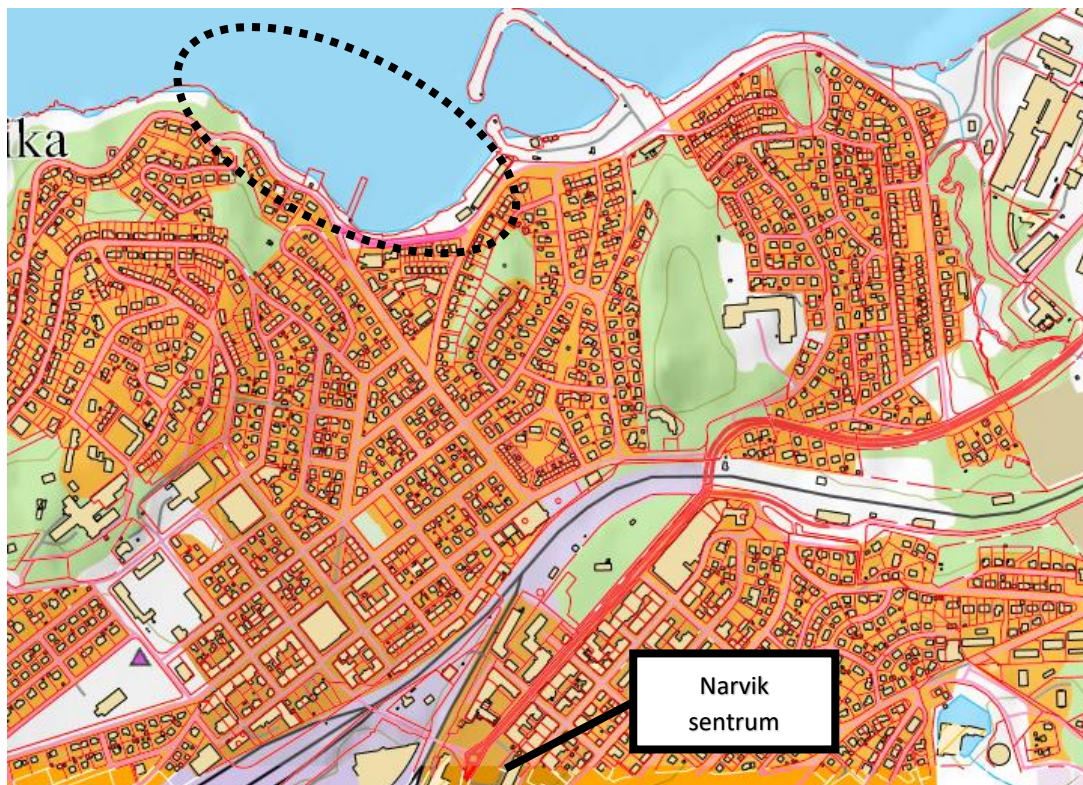


## 5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

### 5.1 Beliggenhet og avgrensning av planområdet

Planområdet ligger 1,5 km nord for Narvik sentrum.

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

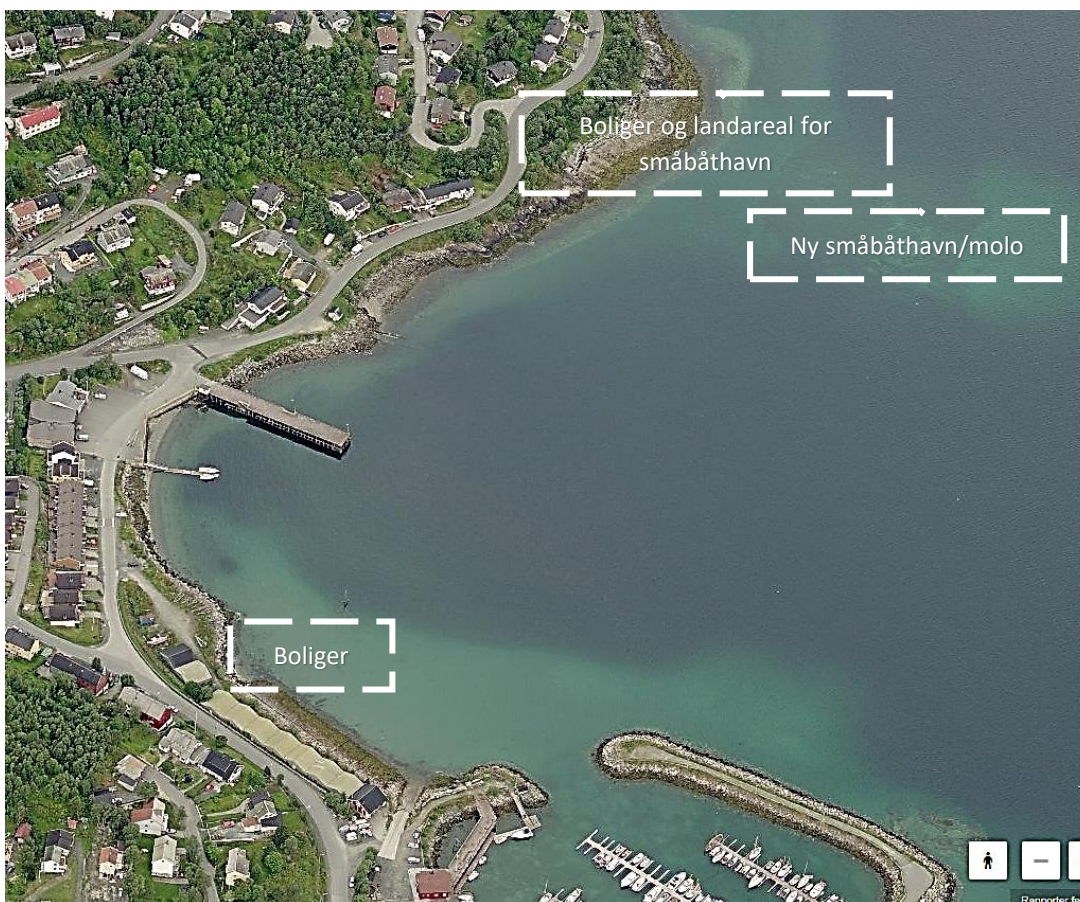




Bilde 1: Planområdet, retning sør (Kilde; Google Maps)



Bilde 2: Skråfoto av hele planområdet, retning vest. (Kilde: Gulesider.no)





Bilde 3: Flyfoto av området for boliger i øst, retning sør.



Bilde 4: Flyfoto over område for boliger i øst, retning nordøst.



Figur 5-2: Avgrensning av planområdet er antydnet med rød, stiptet linje.



## 5.2 Eiendomsforhold

Følgende eiendommer inngår i planområdet, helt eller delvis:

Gnr/bnr	Hjemmelshaver/fester	Fester
39/1904	Narviggården AS	
39/1659	Narviggården AS	Marina 1 AS
39/1436	Narvik kommune	Narvik Båttforening
39/1897	Vannkanten AS	
39/1896	Narviggården AS	
39/1714	Narvik kommune	Narvik VAR
39/1878	Narviggården AS	



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



### 5.3 Landskap og estetikk

En gjennomgang av foreliggende landskapskartlegging i regi av NIJOS (nå NIBIO) avklarer at landskapsregion; Fjordbygdene i Nordland og Troms, i liten grad er egnet som referanse i forhold til denne planen. Vassvik og Taraldsvik inngår som en del av det kystnære landskapet i Narvik sentrum.

Planområdet ligger nederst mot vannkanten i Vassvika, og omfatter også neset som stikker ut som en lav rygg mellom Vassvika og Lillevika. Terrenget stiger sørover, slik at Vassvika er rammet inn av to bebygde koller. I planområdets østre del ligger bakenforliggende bebyggelse på et platå noen meter over Sjøveien, som går i bakkant av planområdet. Bebyggelsen langs Vassvikkaia ligger noe lavere, de laveste på ca. kote + 5-6. Det er i dag god utsikt fra bebyggelsen her mot sjøen.

Med unntak av eksisterende naust i planområdets østre del, Vassvikkaia, samt en avløpspumpestasjon i vestre del, er planområdet ubebygget. Området der naustene står er flatt, og delvis utfyllt i sjø. Området ved innkjøringen til eksisterende naustområde benyttes i dag til parkering, urettmessig utelagring av hengere, mellomlagring av masser o.l. Øvrige deler av planområdet, sett bort fra kaia, har naturlig strandsone med forholdsvis bratt terreng ned mot sjøen og framstår i stor grad som urørt.

Vegetasjonen i planområdet består av spredt løvvegetasjon, og lave busker og gress ned mot strandkanten.

Område for landareal til ny småbåthavn/molo er i dag ubebygget. Fra eksisterende bebyggelse i Lomveien og ned til sjøen er terrenget skrånende. Den lavestliggende bebyggelsen i dette området ligger på ca kote + 12.

På samme måte som at det er et grunt areal ved småbåthavna øst for planområdet, planlegges den nye moloen plassert på et grunt areal i sjøen i forlengelsen av ryggen fra åssiden vest i planområdet. Sjøområdet i mellom grunnene er betydelig dypere.

Når det gjelder eksisterende boligbebyggelse i planområdet, består denne hovedsakelig av trehus med variert utforming og et stort fargespekter (rød, gul, grønn, hvit, grå m.m). Boligbebyggelsen har

ikke noe særskilt maritimt preg. Eksisterende bebyggelse tilhørende småbåthavnen kan sies å ha maritimt preg.

I forbindelse med utbygging i urørt natur så vel som etablerte boligområder er det aktuelt å avklare visuelle virkninger, ofte relatert til fjernvirkninger og nærvirkninger.

Når det gjelder fjernvirkninger, er planområdet først og fremst synlig fra sjøen, og Vassvikas skålform gjør at planområdet er skjermet fra bebyggelsen som ligger bak de omkransende høydene. Planområdets plassering nede i vannkanten gjør også at man ikke vil ha utsyn mot den planlagte bebyggelsen fra områdene som ligger rett sør for planområdet. Fra nesene som stikker ut på hver sin side av Vassvika vil man derimot ha utsyn mot de nye tiltakene.

I forhold til vurderinger av nærvirkninger knyttes dette først og fremst til opplevelsen fra bebyggelsen bakom planlagte byggeområder, evt. også rekreasjonsområder.

#### 5.4 Kulturminner og kulturmiljø

Vassvik-kaia ble bygd i ca. 1915 som ekspedisjonskai for båttrafikken fra nordsiden av fjorden. I 1927 ble den påbygd for å kunne brukes som bilfergekai. Kaia ble forsterket før krigen for å kunne ta imot tyngre rutebiler. Kaia ble rehabilitert i 1969/1970. Vassvik-kaia er i Narvik kommunes Temaplan Kulturminnevern avsatt til områder som skal reguleres til spesialområde bevaring.

Det er for planområdet for øvrig foretatt en utsjekk i databaser for kulturminner. Ingen samiske, arkeologiske, nyere tids kulturminner eller krigsminner er registrert i planområdet.

Tiltaket berører utover Vassvik-kaia ingen kjente kulturminner, og ut fra dette vil temaet bli behandlet enkelt.

*Bilde 5: Vassvikaia (Kilder: Google maps)*



### 5.5 Naturverdier, naturressurser, naturmangfold

Det er foretatt en utsjekk av planområdet i Naturbasen til Direktoratet for naturforvaltning, 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 det heller ikke registrert utvalgte naturtyper eller naturtyper som er vurdert som svært viktige, viktige eller lokalt viktige.

I følge *Artsdatabanken* er det ikke registrert prioriterte arter, truede eller nær truede arter på Norsk rødliste for arter 2015 innenfor planområdet. Utenfor planområdet er det registrert funn av 1 stk. taksvale og 1 stk. sandsvale, begge observasjoner gjort i 2010. Rødlistede fugler bruker hele området som leveområde og fødesøk. Det finnes områder for fødesøk utenfor planområdet, og viktigheten av fødeområder innenfor planområdet vurderes til å være relativt liten.

### 5.6 Friluftsliv, rekreasjon og lek

Se egen delutredning for Friluftsliv/by- og bygdeliv.

### 5.7 Skole og barnehage

Se egen delutredning for Barn og unge.

### 5.8 Trafikale forhold

Planområdet berører kryssene Sjøveien/Strandveien/Vassvikkaia og Vassvikkaia/Lomveien/Fr Nansens vei.

Narvik kommune v/ Vei og park opplyser at Strandveien og Sjøveien er definert som omkjøringsvei i forbindelse med stenging av E6. Vassvikkaia er definert som atkomstvei.

Fartsgrense på nevnte veger og i området for øvrig er 30 km/t, og det er etablert fartsdumper. Kommunen vurderer trafiksikkerheten som tilfredsstillende i området. Det er ikke etablert fortau eller busstopp innenfor planområdet. Nærmeste busstopp ligger i Strandveien.

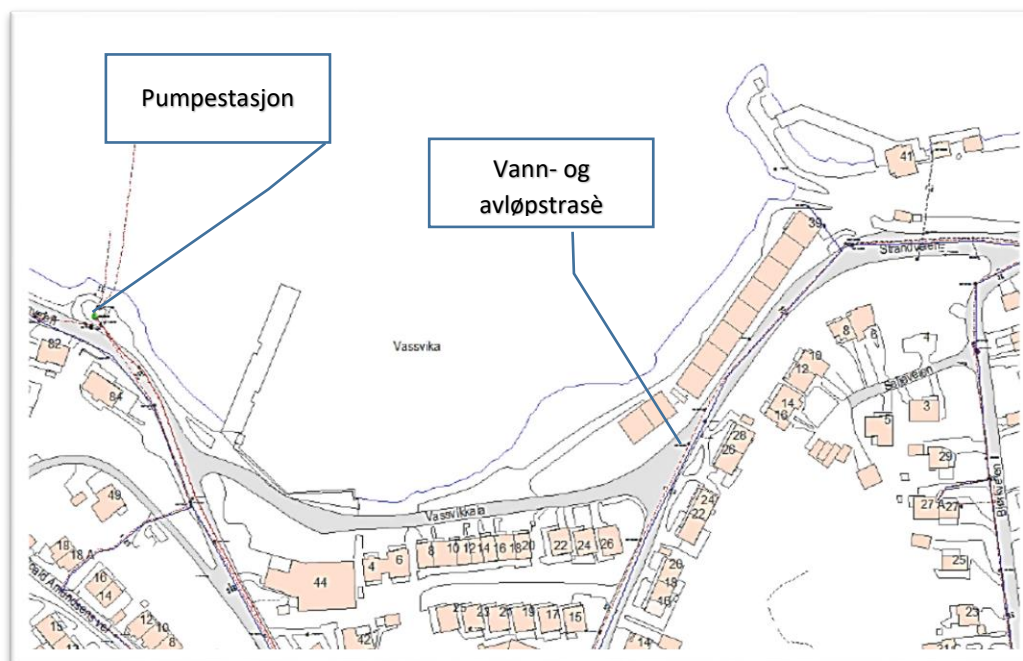
Ifølge Nasjonal vegdatabank (NVDB) er det ikke registrert ulykker i området.

### 5.9 Teknisk infrastruktur

Vann- og avløpsledninger ligger i Strandveien, Fr. Nansens vei og Lomveien.

Pumpestasjon for avløp er etablert på gnr/bnr 39/1714. Pumpestasjon har overløp til sjø.

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



## 5.10 Grunnforhold

### 5.10.1 Grunnundersøkelser

Det er foretatt grunnundersøkelser i forbindelse med planarbeidet.

Sjøbunnen i området ved utfylling for boliger i øst har en løsmassetykkelse på 1-6 meter nærmest land, og 8-13 meter ca 80 meter fra land. Løsmassene består av sand, silt og bløt leire.

Ved den undersjøiske ryggen for småbåthavn/molo er løsmassemektheten størst nærmest land med opptil 14 meter. Mektheten avtar til siden av ryggen, samt utover. Ved det ytterste borepunktet er det nesten berg i dagen. Det er påtruffet kvikkleire ca 1-3 meter under terreng.

### 5.10.2 Geoteknikk

Det er utført beregninger av stabiliteten i område for nye boliger i øst. Beregningene viser at det må mudres til berg for å oppnå tilfredsstillende stabilitet, dersom arealinnvinning skjer gjennom utfylling i sjø.

Det må også mudres ned til faste masser for boliger og molo i vest for å oppnå tilfredsstillende stabilitet. For endelig plassering og omfang av molo anbefales at det gjennomføres supplerende undersøkelser.

## 5.11 Forurensning

I følge miljostatus.no er det ikke registrert grunnforurensning i planområdet.

Fylkesmannen vurderer imidlertid området til å være av forurensningsmessig betydning, og at det dermed er søknadspliktig etter forurensningsloven § 11. Fylkesmannen legger til grunn at det er en del aktivitet i området, blant annet knyttet til småbåthavn, naust, veier og boliger.

Det er derfor foretatt miljøtekniske undersøkelser både på land og av sjøbunnsedimenter i forbindelse med planarbeidet. Se kapittel 7.7.

### 5.12 Vanmiljø

Narvik kommune er en del av vannområde Ofoten, og omfattes av Regional plan for vannforvaltning i vannregion Nordland og Jan Mayen (2016-2021). Planen inngår som del av Kommuneplan for Narvik. Det synes ikke som om det er satt særskilte miljømål for vannforekomsten innenfor planområdet ut over det som følger av vannforskriften.

I Miljødirektoratets database «Vanmiljø» er det ikke registrert spesielle forhold i sjø.

### 5.13 Risiko og sårbarhet

Så langt vi kan se ut fra informasjon i foreliggende databaser, synes utbyggingsarealene ikke å være utsatt for ras, flom eller andre farer, og det vurderes derfor ikke som nødvendig å gjøre en full ROS-analyse.

I forståelse med Narvik kommune er derfor fylkesmannens sjekklister 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	Ja	Se notat grunnundersøkelse datert 30.06.16 og geoteknisk vurdering datert 18.07.16. Mudring gjennomføres.
Kvikkleire, ustadige grunnforhold	Ja	Kvikkleire ved område for ny molo. Se notat grunnundersøkelse datert 30.06.16 og geoteknisk vurdering datert 18.07.16. Mudring gjennomføres, og supplerende undersøkelser utføres i forbindelse med prosjektering av molo.
Steinras, steinsprang	Nei	Planområdet er ikke innenfor rasfarlig område med tanke på steinras/steinsprang.
Is-/snøskred	Nei	Planområdet er ikke 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	Ja	Boliger etableres på anbefalt kotehøyde jfr. Kommuneplanens arealdel. Ny anbefalt kotehøyde fra Direktoratet for samfunnssikkerhet forutsettes lagt til grunn for bebyggelse på molo. Se kapittel 7 for redegjørelse vedr. kotehøyder.
Flomsonekart, historiske flomnivå	Nei	Planområdet ligger ikke ved vassdrag.
Sterkt vindutsatt, storm/orkan etc.	Nei	Området er utsatt for østavind. Vurderes ikke som nødvendig å gjøre særskilte tiltak i forhold til vind.
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	Fylling etableres iht. prosjektert løsning og med beskrevne tiltak.
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.

<b>Virksomhetsbasert sårbarhet</b>		
<b>Forhold / uønsket hendelse</b>	<b>ja/nei</b>	<b>Vurdering</b>
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.
Forurenset grunn og sjøsedimenter, endret bruk av gamle industritomter	Ja	Det er registrert forurensning i del av planområdet. Følges opp iht. rapport for miljøgeologiske undersøkelser.
Militære og sivile skytefelt	Nei	Ikke relevant i forhold til tiltaket.
Dumpeområder i sjø	Nei	Ikke relevant i forhold til tiltaket.
<b>Infrastruktur</b>		
<b>Forhold / uønsket hendelse</b>	<b>ja/nei</b>	<b>Vurdering</b>
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	Det er ingen farleder i nærhet 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 tilstrekkelig brannforsyning	Nei	Planområdet er godt tilgjengelig i forbindelse med brannutrykning. Området har tilstrekkelig brannvannsdekning med 20 l/s.
- Har området bare en mulig atkomststrute for brannbil	Nei	Boligområdene vil være tilgjengelig fra kommunal veg og fra felles atkomstvei. Molo i øst er kun tilgjengelig via internt atkomstveg.
Støysoner ved infrastruktur	Nei	Planområdet ligger ikke innenfor flystøyområde.
<b>Strategiske / sårbare objekter</b>		
Objekter som kan være særlig utsatt for sabotasje/terror, og/eller er sårbare i seg selv og derfor bør ha en grundig vurdering		
<b>Forhold / uønsket hendelse</b>	<b>ja/nei</b>	<b>Vurdering</b>
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.

### 5.14 Øvrige tema

Det er ikke alle tema angitt i Forskrift om konsekvensutredning som vurderes som relevante å redegjøre for i planen.

Planområdet berører ikke området med økosystemtjenester, jordressurser eller mineralske ressurser, samisk natur- eller kulturgrunnlag. Planområdet og foreslått bruk av området er ikke spesielt utsatt for kriminalitet, og det er ikke behov for særskilte kriminalitetsforebyggende tiltak. Transport, energiforbruk eller behov for særskilte energiløsninger ut over gjeldende lovverk som følge av tiltaket er begrenset. Tiltaket vurderes å ha liten effekt i forhold til beredskap og ulykkesrisiko. Forholdet ivaretas gjennom forenklet ROS-analyse og omtales derfor ikke i eget kapittel. Befolkningens helse og helsens fordeling i befolkningen som er relevant i forhold til tiltaket ivaretas under tema Friluftsliv ettersom fysisk aktivitet og friluftsliv er viktig for helsen. Temaet omtales ikke i eget kapittel.

## 6 Beskrivelse av planen

### 6.1 Hovedtrekk i planen

Hovedformålet med planen er å legge til rette for oppføring av mindre leilighetsbygg med inntil 42 leiligheter i planområdets østre del. Planen innebærer sanering/riving av et antall eksisterende naust, og at det fylles ut i sjø.

Figur 6-1: Illustrasjon av mulig ny bebyggelse i øst, retning sørøst (Arkitekt Jim Myrstad AS)



Figur 6-2: Illustrasjon av mulig ny bebyggelse i øst, perspektiv mot øst (Arkitekt Jim Myrstad AS)



Figur 6-3: Illustrasjon av mulig plassering av flytebrygger i øst.



Det er i planen også lagt til rette for etablering av molo/småbåthavn vest i planområdet. Det er en naturlig grunne i sjøen i dette området, og dermed en egnet plassering av molo/småbåthavn. Området har tidligere vært vurdert som egnet for plassering av molo nettopp på grunn av den undersjøiske ryggen. På landområdet ønskes det tilrettelagt for tre leilighetsbygg med inntil 42 leiligheter. På selve moloen ønskes det tilrettelagt for parkering, bygninger til drift av småbåthavna, naust og rorbuer til utleie. Det er også satt av arealer til strand og lek.

Nøyaktig plassering og utforming av moloen forutsettes å ta utgangspunkt i grunnundersøkelser og geotekniske vurderinger, samt supplerende undersøkelser i forbindelse med prosjektering.

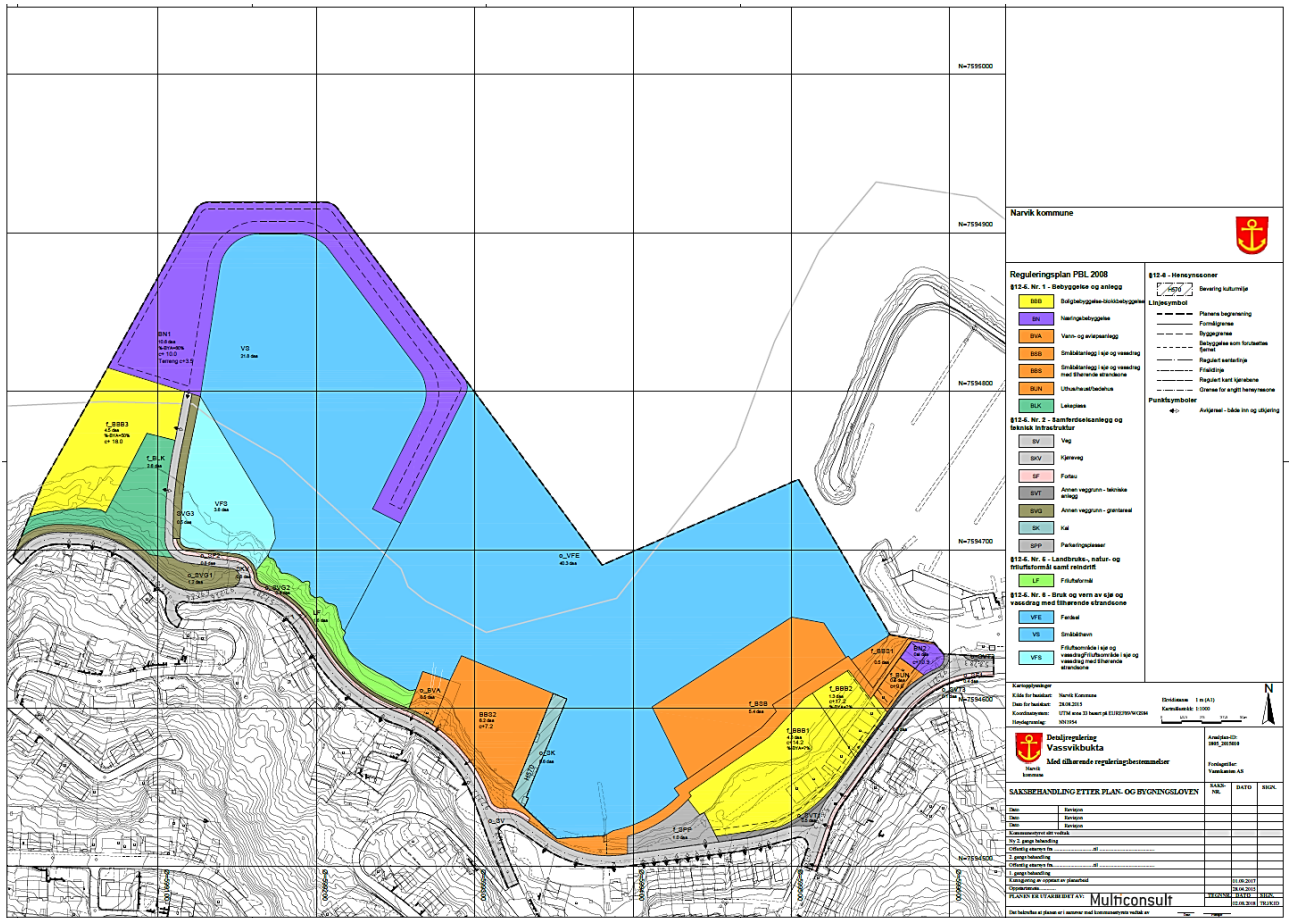
Figur 6-4: Illustrasjon av mulig ny bebyggelse i vest, perspektiv mot øst (Narvikgården)



I tillegg til ovennevnte er to områder tilrettelagt for flytebrygger; mellom Vassvik-kaia og kommunal pumpestasjon, samt i front av nye boliger i østre del av planområdet. Flytebryggen ved Vassvik-kaia (BBS2) etableres på Narvikgården sin eiendom. Anlegget vil være privateid, men ønskes utbygd med tanke på å tilrettelegge for turisme. Det andre anlegget (f\_BSB) vil være et fellesanlegg for boliger på gnr./bnr. 39/1897 (f\_BBB1 og f\_BBB2). Begge områdene gjøres tilgjengelig gjennom egne båtplasser avsatt til publikum/gjesteplass.



Figur 6-5: Plankart datert 02.08.18.



## 6.2 Planlagt arealbruk

I planen settes det av arealer til følgende formål:

Figur 6-6: Arealtabell

<b>§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg</b>	<b>Areal (m<sup>2</sup>)</b>
1113 - Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (BBB1)	4833,5
1113 - Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (BBB2)	1257,8
1113 - Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (BBB3)	4465,3
1300 - Næringsbebyggelse (BN1)	10613
1300 - Næringsbebyggelse (BN2)	383,6
1540 - Vann- og avløpsanlegg (BVA)	468,5
1587 - Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (BSB)	5403,9
1588 - Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (BBS1)	531,9
1588 - Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (BBS2)	3945,2
1589 - Uthus/naust/badehus (BUN)	457,4
1610 - Lekeplass (BLK)	2578
Sum areal denne kategori:	34938,1
<b>§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b>	<b>Areal (m<sup>2</sup>)</b>
2010 - Veg (SV)	6289,5
2011 - Kjøreveg (SKV)	832,9
2012 - Fortau (SF1)	448
2012 - Fortau (SF2)	772,2
2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg (SVT1)	502,4
2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg (SVT2)	48,9
2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg (SVT3)	88,7
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (SVG1)	1249,1
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (SVG2)	419,9
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (SVG3)	463,7
2041 - Kai (SK)	647,9
2082 - Parkeringsplasser (SPP)	1006,3
Sum areal denne kategori:	12769,6
<b>§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur</b>	<b>Areal (m<sup>2</sup>)</b>
3031 - Turveg (GT)	2221,5
Sum areal denne kategori:	2221,5
<b>§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift</b>	<b>Areal (m<sup>2</sup>)</b>
5130 - Friluftsmål (LF)	1603,7
Sum areal denne kategori:	1603,7
<b>§12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone</b>	<b>Areal (m<sup>2</sup>)</b>
6100 - Ferdsel (VFE)	40264,3
6230 - Småbåthavn (VS)	21761,6
6720 - Friluftsområde i sjø og vassdragFriluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (VFS)	3637,5
Sum areal denne kategori:	65663,3
<b>Totalt alle kategorier:</b>	<b>117196,3</b>

### 6.3 Estetikk

Det er ønskelig at form og materialvalg skal reflektere Narvik sin historie og identitet med nærhet til bratte fjell, jernmalm, jernbane og store frakteskip. Bruk av rustet cortenstål, glass og stål i konstruksjoner, samt svart tre som i jernbanesviller kan være valg. Brukt av materialer er ivaretatt i reguleringsbestemmelsen. Hvite overbygninger med brovinger i frakteskipene er også eksempler på utforming som gjenspeiler byens historie.

### 6.4 Havnivåstigning og stormflo

I kommuneplanens bestemmelser er det angitt at nye bygge- og anleggstiltak med viktige bruksarealer ikke tillates etablert lavere enn kote +4,2 uten at det etableres avbøtende tiltak mot fare og skade ved havnivåstigning og stormflo. Unntak gjelder naust og annen bebyggelse som gjennom dens funksjon krever nær/lav beliggenhet mot sjøen.

«Viktige bruksarealer» antas å tilsvare sikkerhetsklasse F2 og F3 jfr. teknisk forskrift. Sikkerhetsklasse F2 gjelder tiltak der oversvømmelse har middels konsekvens, og omfatter de fleste byggverk beregnet for personopphold (boliger).

I planen er kommuneplanens krav til minimumsnivå beholdt for boliger.

Direktoratet for samfunnssikkerhet har nedjustert tallene for havnivåstigning i ny veileder. Ny anbefalt minimumshøyde for Narvik er justert ned til kote +3,48 for bebyggelse/tiltak i sikkerhetsklasse F3, og til kote +3,31 for sikkerhetsklasse F2.

Rorbuer er bebyggelse som gjennom sin funksjon krever nær beliggenhet til sjø. For rorbuer kan det være aktuelt å operere med lavere minimumshøyde iht. kommuneplanen.

Dette er fulgt opp i reguleringsbestemmelsene ved at det stilles krav om sikkerhetstiltak/avbøtende tiltak iht. kommuneplanens bestemmelser.

### 6.5 Uteoppholdsarealer/lek

Føringer for knyttet til henholdsvis uteopphold og lekeplasser er angitt i kommuneplanens bestemmelser.

#### 6.5.1 Uteoppholdsarealer

I følge kommuneplanen utløser 42 leiligheter (blokkbebyggelse) et krav på inntil 2100 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal (min. 50 m<sup>2</sup> pr bolig).

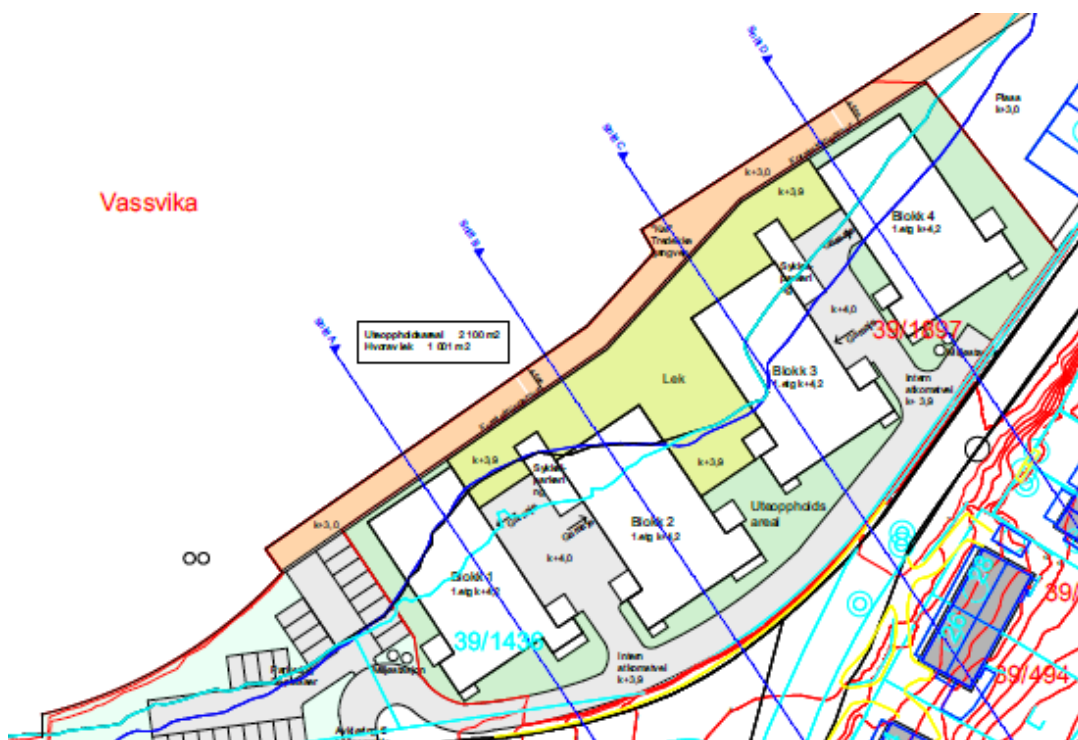
Figurene under viser et samlet uteoppholdsareal på hhv. 2150 m<sup>2</sup> for ny boligbebyggelse i øst og 2300 m<sup>2</sup> for ny bebyggelse i vest. I tillegg kan del av uteoppholdsarealer løses på takterrasse eller ikke overbygde private balkonger med inntil 10 m<sup>2</sup> pr. bolig iht. kommuneplanens bestemmelser. Dette indikerer at kommuneplanens krav til uteoppholdsareal kan oppfylles.

Oppfyllelse av krav dokumenteres i byggesaken.

Det er medtatt reguleringsbestemmelse om at MUA skal tilfredsstille kommunens gjeldende krav.



Figur 6-7: Leke- og uteoppholdsareal illustrert med gul og grønn farge for ny boligbebyggelse i øst (Arkitekt Jim Myrstad AS)



Figur 6-8: Leke- og uteoppholdsareal illustrert med hhv. gul og grønn farge for ny boligbebyggelse i øst (Narvikgården AS)



### 6.5.2 Lekeplasser

Se egen delutredning for Barn og unge.

Lekeplass ved inngang løses iht. gjeldende kommunale krav. Begge boligområdene tilfredsstillers kommunale krav til avstand til nær- og strøkslekeplass. Arealkravet for nær- og strøkslekeplass er ikke oppfylt for nye boliger i øst. Avviket er minimalt for nærlekeplass, og bør kunne aksepteres.

Det etableres ny nærlekeplass ved nye boliger i vest.

Det er medtatt reguleringsbestemmelse om at etablering av lekeplass ved inngang skal etableres iht. kommunens gjeldende krav.

## 6.6 Trafikale forhold

### 6.6.1 Atkomst

Atkomst til nye boliger i øst etableres fra Vassvikkaia, og atkomst til nye boliger og småbåthavn vest etableres fra Lomveien.

### 6.6.2 Parkering

Gjeldende kommuneplan har et krav om 1,75 stk. parkeringsplasser pr boenhet større enn 60 m<sup>2</sup> i sone «Resten av kommunen». Dersom det føres opp blokker med inntil 42 boliger utgjør dette et krav om totalt 74 parkeringsplasser.

For nye boliger tenkes biloppstillingsplasser løst på bakkenivå under hvert bygg.

For nye boliger i øst kan det etableres 12 parkeringsplasser innendørs pr. blokk, totalt 48 plasser. Resterende parkeringsplasser løses utendørs. På illustrasjon i figur 6-6 er det illustrert 26 parkeringsplasser utendørs.

For nye boliger i vest tenkes all parkering løst under boliger. Terrenget planlegges oppfylt for å ivareta tilstrekkelig kotehøyder jfr. kommuneplanens bestemmelser.

Parkering for marina/molo løses på eget parkeringsareal. Det er avsatt totalt 90 stk. i foreliggende konsept.

### 6.6.3 Gang og sykkel

Kommunen definerer Vassvikkaia som atkomstveg, og med dette som bakgrunn vurderes det ikke som behov for å etablere fortau eller gang-/sykkelveg langsmed denne. Kommunen gir innspill om at det kan være aktuelt å etablere fysisk avgrensning mellom tursti og vegareal for eksempel i form av pullerter. Videre vurderes det som mest relevant å etablere fortau langs med Strandveien (inn mot fjellskjæring) og videre opp Sjøveien i øst, samt langs med Lomveien og videre opp Fr. Nansens vei i vest. Forholdet er ivaretatt i reguleringsforslaget.

### 6.6.4 Skoleveg

Se egen delutredning for Barn og unge.

## 6.7 Tursti

Tursti er ivaretatt gjennom hele planområdet.

Ved nye boliger i øst etableres den på sjøsiden av boligene enten på ytterkant av fylling eller på kaifront.

Fra Vassvikkaia og fram til avkjørsel til boliger i vest/molo inngår turstien som del av gangveg/fortau.

Etablering av tursti gjennom nytt lekeareal i vest er ivaretatt gjennom reguleringsbestemmelsene.

## 7 Virkninger / konsekvenser av planen

### 7.1 Landskap og estetikk

Konsekvenser av fysiske tiltak på landskapet kan beskrives i form av tiltakets påvirkning på det visuelle inntrykket i området. Utformingen og hvordan dette står i forhold til skala på landskapsrommet og eksisterende bebyggelse har også betydning for hvordan tiltaket vil påvirke omgivelsene.

Et boligprosjekt i strandsonen vil naturlig nok bryte med eksisterende landskapsbilde, både med hensyn til nær- og fjernvirkninger.

Som det framgår av illustrasjonene nedenfor fra foreliggende konsept for boligblokkene i øst, er det lagt vekt på å tilpasse ny bebyggelse ved å legge til rette for mindre enheter med god avstand. Høyde på blokkene forsøker å ivareta hensyn til bakenforliggende bebyggelse i størst mulig grad, men vil begrense utsynet mot sjøen for de nærmeste naboene ved Sjøveien og Vassvikkaia. På grunn av blokkenes størrelse vil mange av boligene rundt Vassvika bli visuelt påvirket av en realisering av tiltaket. Foreliggende konsept legger opp til at blokkene i øst vil ha åpne rom mellom blokkene som skaper luft og ivaretar noe av utsikten mot sjøen for bakenforliggende naboer langs sjøveien.

Sett fra sjøen i et større perspektiv vil blokkene imidlertid gli godt inn med eksisterende bebyggelse, da bakenforliggende bygg ligger høyere i terrenget. Blokkenes plassering i terrenget passer også godt i forhold til strandlinjen og glir fint inn i landskapet. Utbyggingen i sjøen gir en større tilnærming til sjøen, og selv om noe av det naturlige inntrykket til området faller bort, skaper utbyggingen i sjøen en linje som harmoniserer godt med strandlinjen ellers i Vassvika. De foreslåtte tiltakene i dette området er med på å «rydde opp» naustområdet som i dag fremstår som rotete og til dels formålsløst.

Blokkene vest i planområdet vil begrense sikten for nærliggende naboer i større grad enn planlagt bebyggelse i øst da blokkene i dette området er både større og høyere. Spesielt vil de nærmeste bakenforliggende naboene miste en stor del av det utsynet de har mot sjøen i dagens situasjon. Også blokkene i vest vil ha åpne rom mellom byggene. Måten blokkene er plassert på i foreliggende konsept, gjør imidlertid at de danner en dominerende vegg mot nærliggende bebyggelse, i stedet for visuelle akser mot sjøen.

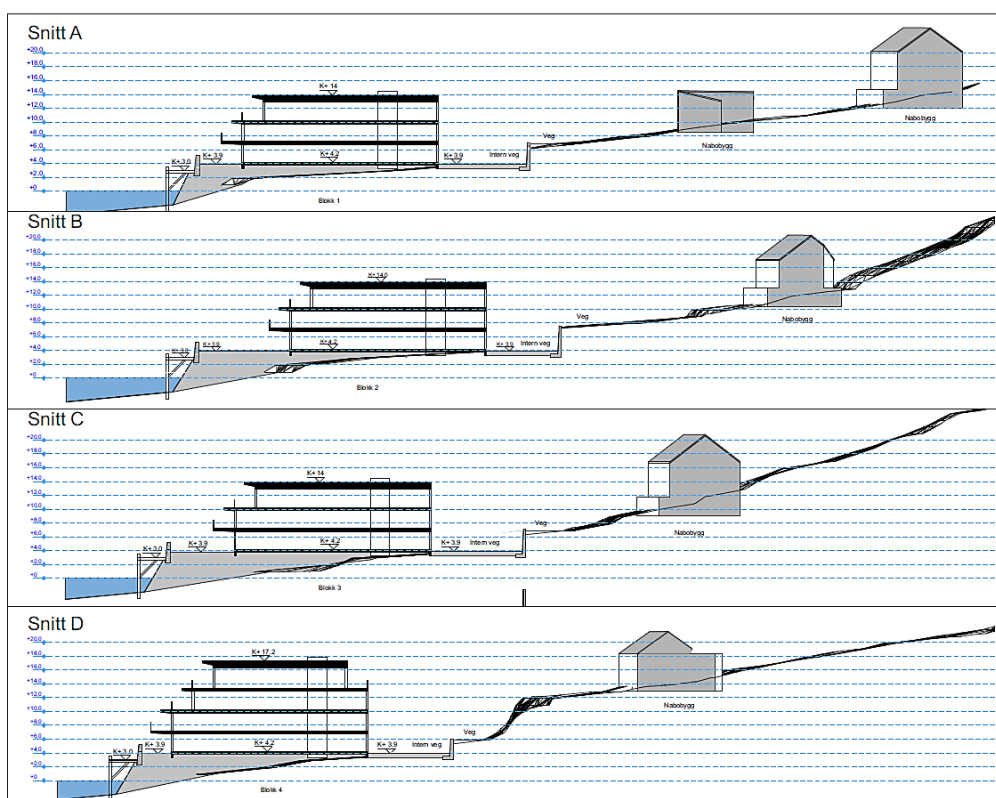
Blokkbebyggelsen, samt moloen og småbåthavna vil ha en stor visuell nærvirkning for mye av bebyggelsen rundt Vassvika, da tiltaket framstår som et svært stort inngrep i landskapet. Lokalt vil dette endre uttrykket Vassvikbukta har i dag, og vil på grunn av tiltakets plassering utenfor neset være godt synlig på lang avstand. I et områdeperspektiv kan en imidlertid ane en slags symmetri som følge av at tilsvarende anlegg som allerede finnes i øst, nå etableres i vest. Den planlagte utfyllingen til molo/småbåthavn i vest vil sammen med moloen og småbåthavna i øst gi bukta et «lukket» preg, og bidra til en tydeligere avgrensning av Vassvikbukta. Samtidig som dette tiltaket forandrer

landskapet såpass at mye av det naturlige preget forsvinner, vil planområdet få en større fysisk nærhet til sjøen.

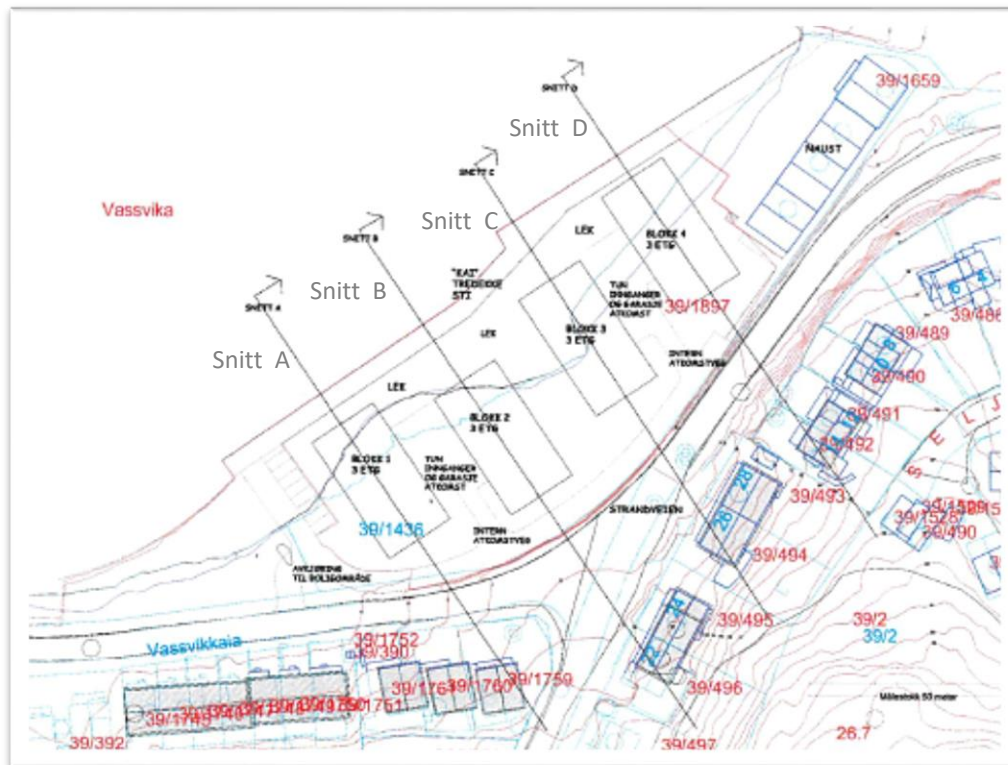
Planlagt badestrand i vest gir nytt liv til et ellers ubenyttet strandområde og kobler eksisterende strandlinje til ny utfylling i vest.

Slik det fremstår i foreliggende konsept skiller blokkene i øst og vest seg ut fra nærliggende bebyggelse, særlig med tanke på størrelse. Blokkene i foreliggende konsept vil framstå med et mer moderne, maritimt uttrykk enn eksisterende bebyggelse som har en tradisjonell utforming.

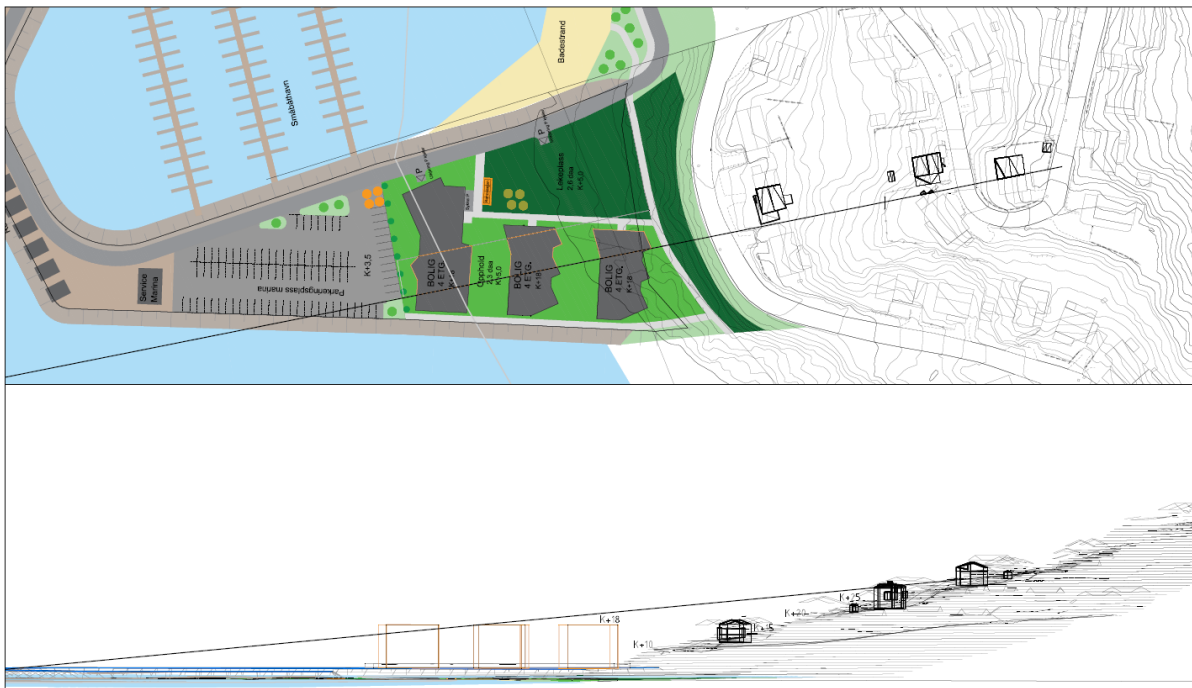
Figur 7-1: Illustrasjon som viser høyden på ny bebyggelse i øst (Arkitekt Jim Myrstad)



Figur 7-2: Situasjonsplan snitt (Arkitekt Jim Myrstad)



Figur 7-3: Illustrasjon som viser høyden på ny bebyggelse i vest (Narvikgården AS)





## 7.2 Kulturminner og kulturmiljø

Vassvik-kaia reguleres til bevaring iht. kommuneplanens arealdel.

## 7.3 Naturverdier, naturressurser og naturmangfold

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

## 7.4 Friluftsliv/by- og bygdeliv

Forholdet til friluftsliv/by- og bygdeliv er behandlet i en egen delutredning.

Utbyggingsalternativet i planen vurderes opp mot arealdisponering iht. kommuneplanens arealdel (0-alternativet). Arealdisponeringen i de to alternativene er den samme med unntak av boliger som planen i tillegg legger til rette for.

Økt arealbeslag, samt noe økt trafikk og støy i utbyggingsalternativet sett i forhold til 0-alternativet vurderes som noe forringende. Iht. til Støynotat datert 23.08.18 vil lydnivået på nærliggende veier kunne øke med inntil 1,8 dB. Dette er å regne som en knapt merkbar økning i det gjennomsnittlige lydnivå. Endring i trafikkbildet kan oppleves som forstyrrende.

Opplevelsen av ny tursti på kaifront/fylling, ny nærlekeplass i vest, samt muligheter for opparbeidelse av møteplasser bidrar til å øke opplevelsesverdien i området. Ferdslinjer forbedres i utbyggingsalternativet.

På en skala fra 4 minus (- - -) til 4 pluss (++++), iht. Håndbok V712 vurderes konsekvensen som følge av utbyggingsalternativet til å være 1 minus (-), noe miljøskade for området.

Avbøtende tiltak som vegetasjonsbelte/beplantning vil være med på å redusere konsekvensen for trafikk og støy.

Planen legger også rette for etablering av møteplasser langs sjøen. Møteplasser kan opparbeides med benker, sittegrupper ol, eller som vist under. Bildene er lånt fra Ofoten Friluftsråd ([www.ofotenfriluftsrad.no](http://www.ofotenfriluftsrad.no)).



Figur 7-4: «Sol og vindhuset» fra Stien langs sjøen i Harstad (venstre) og eksempel på gapahuk (høyre)

## 7.5 Barn og unge

Forholdet til Barn og unge er behandlet i en egen delutredning.

Etablering av lekeområder i nærhet til sjøen kan gi mulighet for opplevelser og aktiviteter tilknyttet vannet. Samtidig representerer nærhet til havet en risiko spesielt for mindre barn. Nye lekeområder kan imidlertid etableres med god sikkerhet vha. sikringstiltak. Behov for sikringstiltak og løsning vurderes i forbindelse med prosjektering av tiltaket/lekearealer. Påvirkningen vurderes samlet til å være «ingen, ubetydelig konsekvens». Tiltaket vil kunne legge til rette for gode private arealer for lek og uteopphold i tråd med kommuneplanens krav. Tiltaket i seg selv beslaglegger ingen eksisterende arealer avsatt/definert til lek. Avstandskravet fra nye boliger til nær- og strøkslekeplass vil kunne oppfylles, mens arealbehovet ikke er oppfylt for nye boliger i øst. Et avvik bør kunne aksepteres da det er minimalt for nærlekeplass. Konsekvensen er med bakgrunn i avvik fra arealkravet vurdert til  $-/0$  (negativ konsekvens/ ingen, ubetydelig konsekvens). Sikkerhet langs skoleveg og atkomst til lekeareal utenfor planområdet er satt til  $-$  (negativ konsekvens). Dette med bakgrunn i at det stedvis mangler gangveg/fortau, og enkelt kryss er dårlig definert. Det er 30-sone i hele området. Oppstramming av to kryss innenfor planområdet er ivaretatt i planen. Det er også ivaretatt ny gangveg innenfor deler av planområdet, samt fysisk avgrensning mellom tursti og Vassvikaia.

## 7.6 Trafikale forhold

Det er planlagt å bygge 42 leiligheter like ved krysset Vassvikaia x Sjøveien, og 42 leiligheter i tilknytning til småbåthavna ved krysset Lomveien x Traneveien. Det forutsettes at det genereres 4,5 bilturer per døgn per bolig. Dette fører til en økning i trafikkmengden på totalt 380 kjøretøybevegelser per døgn i forhold til dagens trafikkmengde. Det foreligger ingen vurdering angående hvordan denne trafikken vil bli fordelt på vegene i nærheten. Det er derfor forutsatt at halvparten av disse kjøretøybevegelsene vil berøre hver av de vurderte veiene. Dette begrunnes med at den økte trafikken fra tiltaket ved småbåthavna forventes i hovedsak å trafikkere Lomveien og Fridtjof Nansens vei, mens trafikk ved Sjøveien i hovedsak vil trafikkere Vassvikaia, Sjøveien og Strandveien.

Siden trafikken øker på veger som i dag er relativt lite trafikkert, er det mulig at eksisterende bosatte kan merke en endring i trafikkbildet (oftere passerende biler). Men sett i forhold til gjennomsnittlig lydnivå, forventes det ikke at beboere i området vil oppleve noen merkbar forskjell som følge av tiltaket. Se kap. 7.7.2 Støy.

Beboere i Sjøveien opplyser veien ikke er egnet for økt trafikk da det vinterstid er det tidvis så smalt etter brøyting at det kun er plass til ett kjøretøy i bredden. Det kan bemerkes at det i Sjøveien parkeres biler tett inntil kjørebane. Utfordringen med smal kjørebane etter brøyting kan løses med krav om parkering på egen tomt og forbud mot parkering langs veg.

I planen er det medtatt gangveg/fortau for del av Strandveien, og opp mot Sjøveien for den del av vegene som ligger innenfor planområdet. Øvrige deler av Sjøveien er ikke del av planområdet og dermed ikke medtatt. Sjøveien er definert som omkjøringsvei i forbindelse med stenging av E6. Med dette som utgangspunkt antas det at den har tilstrekkelig kapasitet og utforming til relativt stor trafikkmengde.

Økt trafikk som følge av etablering av ny småbåthavn er ikke tatt med i vurderingen, da størrelse for tiltaket ikke er bestemt, og det ikke foreligger noen vurdering på hvilke veger som vil få mesteparten av trafikken til/fra havna. Det forventes imidlertid at trafikk generert av dette tiltaket vil være liten.

Normalt sett vil trafikk til og fra et slikt anlegg være minimal i ukedagene, mens den øker i helgen. Trafikk generert av småbåthavna vil også variere betydelig avhengig av sesong.

Det antas at tilknytning til riksvegnettet vil fordeles seg på kryssene E6/Sjøbakken bru, E6/Hamsuns vei og E6/Frydenlundbrua. Ettersom økningen total sett er relativt liten er det ikke foretatt kapasitetsberegninger av kryssene.

Narvik kommune v/ Vei og park ber om at krysset Sjøveien/Vassvikaia/Strandveien strammes opp for bedre definering av kjøremønster. Forholdet er ivaretatt i planen.

## 7.7 Teknisk infrastruktur

Private stikkledninger for vann og spillvann påkobles kommunale ledninger.

For utbyggingsområdet i øst vil det være behov for å pumpe avløpet opp til kommunale ledninger i Lomveien.

Hensiktsmessig plassering av arealer til dypoppsamling for avfall vurderes i forbindelse med byggesaken når endelige plassering av nye bygg er prosjektering.

## 7.8 Forurensning

### 7.8.1 Grunnforurensning

På land er det påvist masser med konsentrasjoner over tilstandsklasse 1, og det må utarbeides tiltaksplan for graving og håndtering av forurensede masser før tiltaket påbegynnes. Det er også påvist forurensning i tilstandsklasse 3 i ett punkt. Dette området må avgrenses. Det anbefales i tillegg at det utføres ytterligere prøvetaking i utilgjengelige områder med bygg og ledninger etter at bygg er revet, for å bestemme massehåndteringen i disse områdene. Alle massene kan disponeres på stedet, men må omdisponeres til dypere jordlag.

Analyseresultatene av sjøbunnsedimenter viser at miljøtilstanden i overflatesedimentene er fra tilstandsklasse 1 til 3. Det er også påvist forurensning av TBT i konsentrasjoner tilsvarende tilstandsklasse 4 i sedimentene i ett punkt. I henhold til Forurensningsloven og Forurensningsforskriften skal det ved utfylling over forurenset sjøbunn foreligge tillatelse fra forurensningsmyndighetene, i dette tilfellet Fylkesmannen i Norland, miljøvernavdelingen.

### 7.8.2 Støy

Avhengig av fordeling av den trafikken som genereres som følge av etablering av nye boliger, vil lydnivået på nærliggende veier kunne øke med 1,6-1,8 dB. Dette er å regne som en knapt merkbar økning i det gjennomsnittlige lydnivå. Med en såpass liten økning, anses ikke ytterligere vurderinger i forhold til støy å være nødvendig.

Siden trafikken øker på veier som i dag er svært lite trafikkert, er det mulig at eksisterende bosatte kan merke en endring i trafikkbildet ved at det er oftere passerende biler. Endringen er likevel så begrenset at det ikke er behov for støyreducerende tiltak for eksisterende bebyggelse.

Eventuelt behov for vurdering av støyskjerming av utearealer på de aktuelle utbyggingsområdene vil avhenge av endelig plassering av utearealer og bygninger for de to planlagte tiltakene. Ved å overholde avstander som angitt i figur 4 i støynotatet, vil det ikke være behov for ytterligere vurderinger. Se eget notat vedrørende støy, vedlegg 5.



### 7.8.3 Radon

Forekomsten av radon i området er i Statens strålevern sitt radonkart angitt som moderat til lav i området. Krav i TEK10 ivaretas i forbindelse med prosjektering av boliger.

## 7.9 Universell utforming

Oppfyllelse av krav til universell for utforming av gangveg/fortau, lekeplass samt boligblokker ivaretas i forbindelse med prosjektering og dokumenteres i byggesaken.

## 7.10 Sol og skygge

Det er utarbeidet sol-/skyggediagram med utgangspunkt i fire blokker for vår- og høstjevndøgn kl 09.00, 12.00, 15.00 og 18.00, samt tilsvarende klokkeslett for 22. juni. Se figur 7-3 og 7-4, samt vedlegg 6.

Planlagt bebyggelse vil ikke gi noen konsekvenser for nærliggende bebyggelse for noen av tidspunktene.

Figur 7-5: Sol-/skyggediagram 22. juni kl 18, ny bebyggelse i øst (Arkitekt Jim Myrstad)



Figur 7-6: Sol-/skyggediagram 21. juni kl 18, ny bebyggelse i vest (Narvikgården AS)



### 7.11 Vannmiljø

De gjennomførte miljøtekniske undersøkelsene viser at det er behov for tiltak i forbindelse med utfylling og mudring i området. I forbindelse med søknad om mudring kan det bli stilt krav om tiltak ved mudring for å unngå partikkelspredning så langt det er mulig.

Det forutsettes utfylling med sprengstein/rene masser. Det kan imidlertid forekomme finstoffer som øker spredning ut over fyllingsområdet. Høyt innhold av partikulært materiale i vannmassene og partikkelspredning som følge av tiltaket vil kunne påvirke marine organismer negativt. Partikler fra sprengstein har et høyere skadepotensial for fisk enn naturlige partikler fordi de er skarpere, og har lettere for å feste seg på fiskens gjeller. Ved utfylling i sjø bør det vurderes metoder som er egnet ut i fra rådende strømforhold og massens beskaffenhet. I forbindelse med søknad om utfylling kan det bli stilt krav om tiltak for å hindre spredning.

Støy og partikkelspredning fra anleggsarbeidene kan ha en negativ effekt. Det er derfor svært viktig at arbeidene utføres på en måte som i størst mulig grad hindrer oppvirvling og spredning av forurensede partikler i vannmassene. I anleggsperioden kan det også forekomme uhell med oljeutslipp, søl med drivstoff eller utilsiktede utslipp av andre kjemikalier. Avbøtende tiltak bør vurderes i anleggsfasen.

Det er ikke ventet negative effekter etter at arbeidene er avsluttet. Permanent arealbeslag i tiltaksområdet, samt endringer i landarealets utforming kan føre til endringer i lokale strømforhold, men i dette tilfelle antas denne påvirkningen å være svært lokal. Det er ikke planlagt aktivitet på nye landarealer som vil gi konsekvenser i sjø, og en eventuell forringelse av vannmassene forventes å være kortvarig og avgrenset til lokalt rundt utfyllingsområdet. Tiltak for å hindre avrenning til sjø fra parkeringsareal bør vurderes.

Konsekvenser i forbindelse med etablering av ny småbåthavn kan være

- Utslipp av miljøskadelige stoffer fra båter som bunnstoff og impregneringsmidler fra båter og bryggeanlegg.
- Drivstoffsøl fra båtmotorer og utslipp av eksos og forbrenningsprodukter fra båtmotorer.
- Økt turbulens og oppvirvling av bunnsediment som kan skade bunnvegetasjon og skaper økt turbiditet og dårlig lysforhold i vannet

Nevnte konsekvenser vil også være tilfelle ved 0-alternativet.

## 8 Oppsummering

De viktigste konklusjonene i planen kan oppsummeres som følger:

- Det er to registreringer fra 2010 av rødlistearter (fugler) utenfor planområdet. Tiltaket vurderes til å ikke få konsekvenser for naturressurser, naturmiljø og biologisk mangfold, kulturminner og kulturmiljø.
- På en skala fra 4 minus (- - -) til 4 pluss (++++). Håndbok V712 vurderes konsekvensen for friluftsliv/by- og bygdeliv som følge av utbyggingsalternativet til å være 1 minus (-), noe miljøskade. Opplevelsen av ny tursti på kaifront/fylling, ny nærlekeplass, samt muligheter for opparbeidelse av møteplasser bidrar til å øke opplevelsesverdien i området. Ferdslinjer forbedres i utbyggingsalternativet.
- Etablering av lekeområder i nærhet til sjøen kan gi mulighet for opplevelser og aktiviteter tilknyttet vannet. Avstandskravet fra nye boliger til nær- og strøkslekeplass vil kunne oppfylles, men arealbehovet for nær- og strøkslekeplass ikke er oppfylt for nye boliger i øst. Avviket er dog minimalt. Skoleveg og atkomst til lekeareal utenfor planområdet mangler stedvis gangveg/fortau, og enkelt kryss er dårlig definert. Tiltak innenfor planområdet er ivaretatt i planen.
- I forhold til vurderinger av nærvirkninger knyttet dette først og fremst til opplevelsen fra bebyggelsen bakom planlagte byggeområder, evt. også rekreasjonsområder. Lokalt vil tiltaket endre uttrykket Vassvikbukta har i dag, og vil på grunn av tiltakets plassering utenfor neset være godt synlig på lang avstand. I et områdeperspektiv vil ny småbåthavn gi en slags symmetri som følge av at tilsvarende anlegg allerede finnes i øst. Sett fra sjøen i et større perspektiv vil blokkene imidlertid gli godt inn med eksisterende bebyggelse. Blokkenes plassering i terrenget passer også godt i forhold til strandlinjen og glir fint inn i landskapet. Konsekvenser for landskapsbildet for ny bebyggelse er forsøkt ivaretatt gjennom begrenset høyde på boligblokkene, samt avstand mellom bygningskroppene. Dette for å ivareta utsikt for bakenforliggende boliger
- Det er lagt til grunn at ny bebyggelse genererer 4,5 bilturer per døgn per bolig. Dette fører til en økning i trafikkmengden på totalt 380 kjøretøybevegelser per døgn i forhold til dagens trafikkmengde. Det foreligger ingen vurdering angående hvordan denne trafikken vil bli fordelt på vegene i nærheten. Siden trafikken øker på veger som i dag er relativt lite trafikkert, er det mulig at eksisterende bosatte kan merke en endring i trafikkbildet (oftere passerende biler). Planen legger til rette for etablering av fortau, oppstramming av kryss, samt separering av myke trafikanter/bilister i Vassvikaia.
- Avhengig av fordeling av den trafikken som genereres som følge av etablering av nye boliger, vil lydnivået på nærliggende veier kunne øke med i overkant av 1,6-1,8 dB. Dette er å regne som en knapt merkbar økning i det gjennomsnittlige lydnivå.
- Tiltaket får ingen konsekvenser for sol/skygge for bakenforliggende boliger.
- Det er registrert masser i tilstandsklasse 2 og 3 på land. Massene kan omdisponeres til

dypere jordlag. I sjøbunnsedimenter er det påvist masser i tilstandsklasse 1 til 3. I ett punkt er det påvist masser i tilstandsklasse 4. Ved utfylling skal det foreligge tillatelse fra Fylkesmannen i Nordland.

- Stabilitetsberegningene viser at det må mudres både i område for bolig og molo for å oppnå tilfredsstillende stabilitet. For område for ny småbåthavn/molo bør det gjennomføres supplerende undersøkelser i forbindelse med prosjektering og endelig plassering av molo.
- En eventuell forringelse av vannmassene forventes å være kortvarig og avgrenset til lokalt rundt utfyllingsområdet.

## 9 Vedlegg

Vedlegg 1	Plankart i målestokk 1:1000 datert 02.08.18
Vedlegg 2	Reguleringsbestemmelser datert 02.08.18, revidert 29.01.19
Vedlegg 3	Innkomne forhåndsmerknader
Vedlegg 4	Støynotat, datert 23.08.18, revidert 29.01.19 (Multiconsult)
Vedlegg 5	Grunnundersøkelse datert 30.06.16 (Multiconsult)
Vedlegg 6	Geoteknisk vurdering datert 18.07.16 (Multiconsult)
Vedlegg 7	Notat miljøgeologisk undersøkelse, sjøbunnsedimenter, datert 01.06.16 (Multiconsult)
Vedlegg 8	Rapport miljøgeologiske undersøkelser på land, datert 08.06.16 (Multiconsult)
Vedlegg 9	Sol-/skyggediagram ny bebyggelse i øst, datert 07.03.16 (Arkitekt Jim Myrstad)
Vedlegg 10	Sol-/skyggediagram ny bebyggelse i vest (Narvikgården AS)
Vedlegg 11	Situasjonsplan/utomhusplan bebyggelse øst, datert 05.10.15 (Arkitekt Jim Myrstad)
Vedlegg 12	Situasjonsplan/utomhusplan bebyggelse vest, datert 11.06.18 (Narvikgården AS)
Vedlegg 13	Snitt-tegning bebyggelse øst, datert 15.10.15 (Arkitekt Jim Myrstad)
Vedlegg 14	Snitt-tegning bebyggelse vest, datert 25.06.18 (Narvikgården AS)
Vedlegg 15	Avisannonse
Vedlegg 16	Varsel om oppstart regulering
Vedlegg 17	Konsekvensutredning barn og unge
Vedlegg 18	Konsekvensutredning friluftsliv/by- og bygdsliv