

NARVIK
KOMMUNE

Plan og byggesak
AVD

Saksframlegg

Arkivsak: 16/4276
Dokumentnr: 33
Arkivkode: K2-L12, PLANNAVN-Teknologibyen, PLANTYPE-35
Saksbeh: Evensen, Anne Elisabeth

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
010/18	Komite for plan og næring	07.06.2018
063/18	Bystyret	21.06.2018

Forslag til detaljreguleringsplan Teknologibyen - 2. gangs behandling med merknadsbehandling

Jeg viser til merknadene og vil foreslå følgende

Følgende merknader er behandlet:

Fylkesmannen i Nordland

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

Statens vegvesen

1. Innsigelsen er etterkommet.
2. Tas til orientering.
3. Tas til følge.

Nordland fylkeskommune NFK

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

Kr.Hansen Engrosbygg AS

1. Tas til orientering.
2. Tas til orientering
3. Tas til orientering.
4. Tas ikke til følge.

Narvikgården AS

1. Tas til orientering.
2. Tas ikke til følge.

Leverandørenes utviklings – og kompetansesenter LUKS

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

Kartverket

1. Tas til etterretning.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar Narvik Bystyre detaljregulering for Teknologibyen med plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse med vedlegg datert 10.05.2017, revidert 03.04.2018 og 24.04.2018, planID 2017001.

Møtebehandling fra Komite for plan og næring 07.06.2018

PLAN - behandling:

Saksordfører: Per Harald Ottestad.

Arne Kristian Schille-Rognmo og Eirik Djupvik erklærte seg inhabil og fratrådte. Komiteen godkjente dette. 12 av 15 voterende tilstede.

Votering: Rådmannens innstilling - enstemmig vedtatt.

PLAN-010/18 vedtak:

Følgende merknader er behandlet:

Fylkesmannen i Nordland

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

Statens vegvesen

1. Innsigelsen er etterkommet.
2. Tas til orientering.
3. Tas til følge.

Nordland fylkeskommune NFK

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

Kr.Hansen Engrosbygg AS

1. Tas til orientering.
2. Tas til orientering
3. Tas til orientering.
4. Tas ikke til følge.

Narvikgården AS

1. Tas til orientering.
2. Tas ikke til følge.

Leverandørenes utviklings – og kompetansesenter LUKS

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

Kartverket

1. Tas til etterretning.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar Narvik Bystyre detaljregulering for Teknologibyen med plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse med vedlegg datert 10.05.2017, revidert 03.04.2018 og 24.04.2018, planID 2017001.

Møtebehandling fra Bystyret 21.06.2018

BYST - behandling:

Arne Kr. Schille-Rognmo og Eirik Djupvik erklærte seg inhabile og fratrådte. Bystyret godkjente dette. 38 av 41 voterende til stede.

Votering:

Komiteens innstilling enstemmig vedtatt.

BYST-063/18 vedtak:

Følgende merknader er behandlet:

Fylkesmannen i Nordland

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

Statens vegvesen

1. Innsigelsen er etterkommet.
2. Tas til orientering.
3. Tas til følge.

Nordland fylkeskommune NFK

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

Kr.Hansen Engrosbygg AS

1. Tas til orientering.
2. Tas til orientering
3. Tas til orientering.
4. Tas ikke til følge.

Narvikgården AS

1. Tas til orientering.
2. Tas ikke til følge.

Leverandørenes utviklings – og kompetansesenter LUKS

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

Kartverket

1. Tas til etterretning.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar Narvik Bystyre detaljregulering for Teknologibyen med plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse med vedlegg datert 10.05.2017, revidert 03.04.2018 og 24.04.2018, planID 2017001.

Rådmannen i Narvik, 28. mai 2018

Lars Norman Andersen

Saken oversendes komite for plan og næring for behandling.

Ordføreren i Narvik, 29. mai 2018

Rune Edvardsen

SAKSUTREDNING :

Innledning

Forslag til detaljregulering for Teknologibyen er mottatt fra SWECO på vegne av Nordkraft Prosjekt AS. Planforslaget fremmes som detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 12-3.

Formålet med planarbeidet er å lage en helhetlig detaljreguleringsplan som ivaretar infrastrukturen for alle trafikantgrupper, eksisterende virksomheter i området samtidig som man åpner for fortetting. Det legges også til rette for offentlig tjenesteyting i deler av planområdet.

Denne saken gjelder merknadsbehandling og vedtak av planforslaget med endringer etter offentlig ettersyn og høring.

Faktadel

Planstatus

Planforslaget er i hovedtrekk i tråd med overordnede planer. Området er i kommuneplanens arealdel, vedtatt 02.02.2017, avsatt til eksisterende næring, infrastruktur, grønnstruktur og friområder med krav om felles planlegging for hensynssone H810_5. Planforslaget grenser til reguleringsplan for E6 Narviktunnelen, vedtatt 15.12.2016, hvor avkjøring til Teknologibyen og gang- og sykkelveg fra/ til Narvik sentrum er ivaretatt. Planforslaget grenser også til reguleringsplan E6 Ornes – Stormyra og reguleringsplan Narvik renseanlegg. Området er regulert i reguleringsplan Kvartal 323, Taraldsvik vedtatt 19.03.1985.

Planområdet er omkring 142 dekar, hvorav eksisterende næringsareal utgjør ca. 110 dekar. Resten er infrastruktur, grønnstruktur og friområder.

Utnyttelsesgraden er høy, 90 % BYA. Byggehøyden varierer fra kote 25 til kote 60. Det tillates i tillegg etablering av takoverbygg for tekniske installasjoner på tak i en høyde på 3.2 meter. Det er gitt bestemmelser om tillatt BRA for hvert delområde, totalt 153 500 m². Planbeskrivelsens kapittel 7.1 viser en god oversikt over dagens BRA og forslag til framtidig BRA.

Direkte berørte grunneiere, naboer og instanser ble tilskrevet ved brev og planoppstart ble annonsert i dagspressen Fremover og via brev til myndigheter og naboer datert 27.06.2016. Oppstartsmøte med kommunen ble avholdt 31.01.2017. Invitasjon til medvirkning regnes som ivaretatt.

For nærmere redegjørelse vises til vedlagt plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse datert 10.05.2017, revidert 03.04.2018 og 24.04.2018.

Førstegangs behandling

Planforslaget ble førstegangsbehandlet av komite for plan og næring den 27.06.2017 i sak 017/17 med følgende vedtak:

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 jf. § 12-11 legges forslag til detaljregulering Teknologibyen med plankart datert 10.05.2017, planbeskrivelse og planbestemmelser datert 10.05.2017, revidert dato 07.06.2017, ut til offentlig ettersyn i 8 -åtte- uker fra utlysingsdatoen.

Økonomi

Selve planforslaget forventes ikke å få direkte virkning på kommunes økonomiplan. Forhold som gjelder bygging av nye offentlige/kommunale bygg vil måtte behandles som egne saker med tilhørende finansierungsplaner, dette inkludert eventuelle kostnader i forbindelse med innfrielse av rekkefølgebestemmelser.

Høringsuttalelser

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden fra 7.juli 2017 til 1.september 2017. I samme periode ble forslaget sendt regionale myndigheter, berørte grunneiere, kommunens tjenesteområder m.fl. til uttalelse. Det kom inn totalt 7 uttalelser innen fristen. Disse følger saken som vedlegg. Det samme gjør forslagsstillers kommentarer til merknadene. Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor med rådmannens kommentar.

Fylkesmannen i Nordland

1. Oversender samordnet innsigelse fra statlige myndigheter.
2. Fylkesmannen har ingen egne merknader til planforslaget.

Rådmannens kommentar:

1. Tas til følge. Innsigelsen og behandling er kommentert under rådmannens vurdering.
2. Tas til orientering.

Statens vegvesen

1. **Innsigelse** - gjelder detaljert trafikkanalyse, atkomstløsning fra E6 inkludert rekkefølgekrav knytta til kryss, kollektiv og gang-/sykkelveg.
2. Formålgrensene for «detaljreguleringsplan for E6 Narviktunnelen og Kongens gate» og «detaljreguleringsplan for Teknologibyen» kvalitetssikres med planforslaget, disse skal være sammenfallende og kobles riktig.
3. Byggegrensen mot E6 for utbyggingsområde BN9 (ca. 45 m?) bør målsettes på kartet, i likhet med byggegrensen for BN8 og BN7.

Rådmannens kommentar:

1. **Innsigelsen** er etterkommet. Innsigelsen og behandling er kommentert under rådmannens vurdering.
2. Tas til orientering. Planforslagene er sammenfallende.
3. Tas til følge. Byggegrense for BN 9 er målsatt i revidert plankart.

Nordland fylkeskommune NFK

1. Så langt NFK kan se vil dette tiltaket ikke være i strid med regional politikk slik det blant annet går fram av de arealpolitiske retningslinjene i Fylkesplan for Nordland 2013-2025.
2. Er fornøyd med at planforslaget er lagt ut på Nordlandsatlas og ber om at vedtatt plan sendes dit.
3. NFK har ingen kulturminnefaglige merknader til planforslaget, så langt NFK kjenner til er planforslaget ikke i konflikt med kulturminner og aktsomhetsbestemmelse er tatt inn i reguleringsbestemmelsene.

Rådmannens kommentar:

1. Tas til orientering.
2. Tas til orientering. Kartverket har bedt kommunen om å ikke sende vedtatte planer til Nordlandsatlas da disse skal legges i kommunens planbase.
3. Tas til orientering.

Kr.Hansen Engrosbygg AS

1. Viser til at de som grunneier ikke er direkte involvert og invitert inni planprosessen.
2. Mener at barn og øvrighetens sikkerhet ikke er tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget og at Ornesveien er feil definert som barnevei på grunn av store vogntog og lasting/lossing på sine eiendommer.

3. Mener at utforming av fortau/gangvei tvers over næringsarealet langs Ornesveien vil medføre at aktuelle aktører vil trekke seg fra forhandlingene om etablering i deres bygg og at Narvik kommune i ytterste konsekvens vil stå ansvarlig for å avvikle et 112 år gammelt selskap.
4. Ber om at atkomst til Ornesvika løses på annen måte enn med fortau/gangvei over deres næringsarealer og viser til at Ornesvika har gangatkomst langs sjøen og biltrafikk kan skje via Veteranplassen. I tillegg kan det lages atkomst fra fortau/gangvei fra E6 mot Orneshaugen ned til Ornesvika.

Rådmannens kommentar:

1. Tas til orientering. Forslagsstiller har sendt oppstartsvarsel i tillegg til eget brev til alle hjemmelshavere og festere om deltakelse i planprosessen.
2. Tas til orientering. Området er utfordrende i forhold til dagens trafikkbilde. Ved å etablere et fortau gjennom området vil man skille kjørende fra gående på en bedre måte enn i dag. Et fortau vil ikke bare gjøre området mer trafikksikkert for gående til Ornesvika, men vil også være med på å gjøre det mer trafikksikkert for ansatte og kunder til de omkringliggende næringsbyggene. Det vil også være med på å gjøre trafikkbildet mer oversiktlig for kjørende i området. Barnetråkkregistreringen ble gjort i forbindelse med kommunedelplan for Narvikhalvøya, vedtatt i 2011. Dette viser barns bruk og opplevelser av ulike områder på Narvikhalvøya og baseres på opplysninger fra barn og unge.
3. Tas til orientering. Jf pkt.2.
4. Tas ikke til følge. Menes delvis ivaretatt ved at planforslaget legger til rette for at dagens sti i nederkant av Teknologibyen kan oppgraderes til en 3 meter bred gangveg fra Taraldsvika til Ornesvika. Det er også tatt med i reguleringsbestemmelsens § 4.1.3 at kommunen kan stenge Ornesveien for gjennomgangstrafikk til Ornesvika.

Narvikgården AS

1. Er positiv til at det er utarbeidet en helhetlig plan for utvikling av Teknologibyen.
2. Viser til KPLA og ber om at planlagt areal for utfylling i sjø innarbeides i fremlagte planforslag for Teknologibyen, dette for å ha en arealreserve for fremtidig utvikling.

Rådmannens kommentar:

1. Tas til orientering.
2. Tas ikke til følge. I KPLA er det avsatt område for utvidelse av næringsareal i Teknologibyen, N 1.4, ved utfylling i sjøen. Etablering av område N 1.4 er ikke planlagt ennå, og derfor ikke tatt med i denne reguleringsprosessen. En eventuell etablering i område N 1.4 må derfor avklares i egen reguleringsprosess, men pågående regulering legger ingen hinder for framtidig utvikling på område N 1.4. Det vurderes som mest hensiktsmessig at området detaljreguleres når det foreligger planer for området. Det vises også til kap.6.11 i planbeskrivelsen. Forslag fra forslagsstiller om å ta inn en bestemmelse under fellesbestemmelser § 2 om at Gangveg (SGG 2) og tilgrensende friområde (GF) kan justeres ved en fremtidig regulering av området avsatt til N1.4 i kommuneplanens arealdel, er ikke tatt med. Det anses å kunne ivaretas i kommende reguleringsplanprosess.

Leverandørenes utviklings – og kompetansesenter LUKS

1. Påpeker at atkomst for varelevering og varemottak må ivaretas i området med henvisning til TEK10 og arbeidsmiljøloven.
2. Varemottaksarealer må sikres i forhold til myke trafikanter og kollektivtrafikk.

Rådmannens kommentar:

1. Tas til orientering. Detaljer på hver tomt følges opp i byggesaker etter gjeldende teknisk forskrift.

2. Tas til orientering. Jf pkt 1 og rådmannens kommentar til merknad pkt 2 fra Kr.Hansen Engrosbygg AS.

Kartverket

1. Kontrollrapport, planen mangler i planregisteret

Rådmannens kommentar:

1. Tas til etterretning, tekst er justert og planforslaget er lagt inn i kommunens planregister.

Rådmannens vurdering

Rådmannen viser til tidligere vurderinger i vedlagte saksfremlegg ved 1.gangs behandling av planforslaget i tillegg til merknadsbehandlingen ovenfor.

Innsigelse

Det ble varslet **innsigelse** til planen fra Statens vegvesen som statlig fagmyndighet. Forslagsstiller og konsulent har i dialog med Statens vegvesen gjort endringer i planforslaget for å imøtekomme innsigelsen. Berørte parter har også vært orientering underveis om endringene. Innsigelsen er trukket på bakgrunn av reviderte og plandokumenter inkl. trafikkanalyse og som beskrevet i brev datert 30.04.2018. Bystyret kan dermed gjøre endelig planvedtak. Reviderte plandokumenter vil gjøre det mer forutsigbart i forhold til utbygging i området. Rådmannen er tilfreds med at innsigelsen er løst og at bystyret kan gjøre endelig planvedtak. Når det gjelder rekkefølgekravet for utbedring av kryss mot E6 er dette knyttet til første nybygg innenfor planområdet.

Planforslaget

Det er positivt at området Teknologibyen reguleres gjennom en helhetlig detaljreguleringsplan som ivaretar infrastrukturen for alle trafikantgrupper, eksisterende virksomheter i området samtidig som det gis rom for fortetting og legges til rette for offentlig tjenesteyting i deler av planområdet. Rådmannen ser utfordringer ved å ha atkomst til Ornesvika for både kjørende og myke trafikanter gjennom et området med næringsvirksomhet, men dette er en viktig atkomst til kommunens eneste offentlige badeplass og viktig friluftsområde. Rådmannen mener derfor at løsningen med fortau gjennom området vil gi en bedre løsning for alle parter i forhold til dagens situasjon.

Til første gangs behandling av planforslaget ville rådmannen vurdere utnyttelsesgraden i området nærmere i forbindelse med merknadsbehandlingen. Det er ikke kommet merknader til planforslaget i forhold til utnyttelsesgrad og byggehøyde, og innsigelsen fra Statens vegvesen er trukket. Rådmannen mener derfor forslaget kan behandles videre slik det nå foreligger.

I tillegg til merknadene som er kommentert ovenfor, har enhet veg og park ettersendt uttalelse og vist til tidligere innspill til oppstartsfasen og til vegvesenets innsigelse som ivaretar trafikksikkerheten og fremkommeligheten i området.

Naturmangfoldloven

Det er ikke registrert kulturminner i området, og aktsomhetsbestemmelse er tatt inn i reguleringsbestemmelsene. I saker som berører naturmangfold skal i henhold til naturmangfoldloven (nml) § 7 vurderinger og vektlegging av §§ 8-12 fremgå av vedtaket. Området som reguleres er allerede utbygd med næringsbebyggelse. Det er ikke registrert naturverdi eller biologisk mangfold av betydning i området. På bakgrunn av denne informasjonen er det ikke gjort videre undersøkelse for å øke kunnskapsgrunnlaget for planområdet, eller vurdert tiltak i forhold til føre-var-prinsippet, jfr. naturmangfoldloven §§ 8 og 9. Planforslaget vurderes til at det ikke vil påføre nye eller fremtidige belastninger på eksisterende naturmangfold. Vurderinger i henhold til naturmangfoldloven §§ 10, 11 og 12 er av den grunn ikke tatt ytterligere stilling til.

Endringer etter førstegangsbehandling

De viktigste endringer etter førstegangsbehandling er:

Endring i plankartet: Byggegrense for felt BN9 er målsatt.

Endring i reguleringsbestemmelser: § 6 – presisering av rekkefølgekrav for gjennomføring av tiltak i planområdet og ny bestemmelse om utbedring av kryss og løsning kollektiv for gang- og sykkelveg før brukstillatelse for nybygg.

Rådmannen vurderer at endringene er av et slikt omfang at det ikke kreves nytt offentlig ettersyn.

Konklusjon

Plandokumentene er tilfredsstillende utarbeidet og problemstillinger og konsekvenser som følge av forslaget er godt nok utredet og belyst. Rådmannen anbefaler derfor ut fra vurderingene ovenfor at planforslaget vedtas med de justeringene som er gjort etter høring og offentlig ettersyn.

Dersom bystyret ikke vil vedta planforslaget slik det foreligger, må dette begrunnes og saken sendes tilbake til rådmannen for eventuelle endringer.

Forslag til innstilling

Følgende merknader er behandlet:

Fylkesmannen i Nordland

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

Statens vegvesen

1. Innsigelsen er etterkommet.
2. Tas til orientering.
3. Tas til følge.

Nordland fylkeskommune NFK

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

Kr.Hansen Engrosbygg AS

1. Tas til orientering.
2. Tas til orientering.
3. Tas til orientering.
4. Tas ikke til følge.

Narvikgården AS

1. Tas til orientering.
2. Tas ikke til følge.

Leverandørenes utviklings – og kompetansesenter LUKS

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

Kartverket

1. Tas til etterretning.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar Narvik Bystyre detaljregulering for Teknologibyen med plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse med vedlegg datert 10.05.2017, revidert 03.04.2018 og 24.04.2018, planID 2017001.

Dokumentliste:

Vedlegg:

Detaljregulering Teknologibyen - Plankart med revisjonsdato 03.04.2018
Bestemmelser_Detaljregulering Teknologibyen_10.05.2017_rev.24.04.2018
Detaljregulering Teknologibyen - Planbeskrivelse revidert 03.04.2018
Detaljregulering Teknologibyen_Vedlegg 1_Innspill til planoppstart med k...
Detaljregulering Teknologibyen_Vedlegg 2_Innspill planoppstart_01.07.201...
Detaljregulering Teknologibyen_Vedlegg 2_Innspill planoppstart_15.08.201...
Detaljregulering Teknologibyen_Vedlegg 2_Innspill planoppstart_17.08.201...
Detaljregulering Teknologibyen_Vedlegg 2_Innspill planoppstart_27.06.201...
Detaljregulering Teknologibyen_Vedlegg 3_Melding oppstart_27.06.2016
Detaljregulering Teknologibyen_Vedlegg 3_Melding oppstart_Adresseliste_m...
Detaljregulering Teknologibyen_Vedlegg 3_Melding oppstart_Kart plangrens...
Detaljregulering Teknologibyen_Vedlegg 4_Referat fra oppstartsmøte
Detaljregulering Teknologibyen_Vedlegg_5_Vurdering konsekvensutredning
Detaljregulering Teknologibyen - Vedlegg 6_Trafikkanalyse Teknologibyen_17.01.18
Detaljregulering Teknologibyen - Vedlegg 7_001_Avkjørsel Kirkegårdsvegent-E6
Detaljregulering Teknologibyen_Vedlegg 7_002 Kryss Teknologibyen E6- alt 2_REV01
Forslag til detaljreguleringsplan Teknologibyen - 1. gangs behandling, offentlig ettersyn
Samordnet uttalelse med innsigelse - Reguleringsplan - Teknologibyen - Narvik
16_102472-5Uttalelse med innsigelse - Offentlig ettersyn - Forslag til detaljreguleringsplan
Teknologibyen - Narvik kommune
Uttalelse - Detaljregulering - Narvik kommune - Teknologibyen
Detaljregulering Teknologibyen, Narvik kommune - Høringsuttalelse
Sak 017/17, Offentlig ettersyn - Forslag til reguleringsplan Teknologibyen, merknader
Høringssvar, kommentar fra LUKS til detaljregulering for teknologibyen
Kontrollrapport Narvik kommune, Detaljreguleringsplan for Teknologibyen
Detaljregulering Teknologibyen - Merknadsdokument til offentlig ettersyn_03.04.2018
Statens vegvesen trekker innsigelse sendt fra Statens vegvesen