

Innkommende merknader til varsel om planoppstart – Berørte grunneiere

Oppdragsnavn: Narvikterminalen Områderegulering

Fra	Merknad	Kommentar	Relevant for regulerings-plan	Relevant for plan-programmet/ utredninger
Haneseth Gruppen, 16.08.2021	Haneseth Gruppen stiller seg positivt til at det legges til rette for næringsutvikling og økende aktivitet i området. Men økende aktivitet i en bransje, bør ikke gå ut over næringsutvikling i andre bransjer som allerede er etablert i området.	Merknad tas til orientering. Områdereguleringen skal vurdere en helhetlig utvikling av eksisterende og fremtidig terminalområde.		
	Haneseth Gruppen har i dag i overkant av 25 arbeidsplasser med kontorsted Fagernesveien 56, fordelt på 2 egne virksomheter. I tillegg kommer eksterne leietakere. Det ble for under ett år siden etablert et ytteligere nytt selskap i bygget. Dette er et selskap store med vekstambisjoner. Hovedårsaken til at det aktuelle bygget ble kjøpt var beliggenhet, parkering og nærhet til annet industri. Bygget tilfredsstilte på dette tidspunktet alle ønsker og behov. Haneseth har de senere år modernisert og utført betydelige oppgraderinger av Fagernesveien 56. En reguleringsplan som denne vil forringe verdier Haneseths eiendom. Samtidig gjør dette at nye investeringer i eiendommen, blir meningsløse de neste år. Dette oppfattes som å i svært liten grad er å legge til rette og hensynta den allerede etablerte næringsvirksomhet i området.	Det vil i etterkant av et planvedtak, og i forbindelse med framtidig erverv av eiendommen gjøres en verdivurdering av bygg og byggetomt basert på verdien den har på aktuelt tidspunkt for erverv.		
	Haneseth Gruppen ønsker at det aktuelle bygget innløses, samt at det stilles tilgjengelig et annet attraktivt område for et nybygg til deres selskaper i Narvik. På den måten kan selskapet fortsette den positive utviklingen har hatt de siste 14 årene i Narvik. Haneseth Gruppen ønsker en innløsning snarest, og det er da ønskelig å få nødvendig rom for kontinuerlig utvikling med nødvendig forutsigbarhet.	Narvik Havn og Bane NOR vil forholde seg til vedtatt reguleringsplan og plan- og bygningslovens regler for innløsning av grunn. Narvik Havn vil i tillegg utarbeide en egen strategi for de eiendommer som i reguleringsplanen avsettes til	X	

Innkommende merknader til varsel om planoppstart – Berørte grunneiere

Oppdragsnavn: Narvikterminalen Områderegulering

		havneformål og/eller har interesse for Narvik Havn.		
	Selskaper som holder til i området, har omtrent samtidig med at reguleringsplanen går ut på å «regulere dem bort», fått krav fra Narvik Kommune om å utføre pålegg for stans av utslipp av avløpsvann. Flere er godt i gang med planlegging av etablering av renseanlegg. Haneseth Gruppen mener at disse investeringer vil være helt bortkastet. Hvis kommunen er opptatt av å oppnå miljø – og bærekraftsmål, så bør man ikke gjennomføre større investeringer parallelt med at byggene planlegges revet. Det er hverken næringsvennlig, eller miljøvennlig politikk, å komme med pålegg med en så stor økonomisk konsekvens samtidig som man setter i gang et arbeid som vil medføre rivning av bygg i området. Dette ansees som svært lite samfunnsøkonomisk. Kommunen bør umiddelbart stoppe pålegg som er gitt om kloakkrenseanlegg, inntil det er avklart hva som skal skje i området.	Narvik havn KF har informert Narvik Vann om dette forholdet. Det vises til korrespondanse mellom Haneseth og Narvik Vann for ytterligere kommentarer.	X	
Inger A Berg Wiker og Gunnar Wiker, 18.08.2021	Ved forrige utbygging av Fagernesterminalen skulle det foretas støymåling, blant annet ved eiendom 41/39 (Fagernesskrenten 1). Vedkommende som utførte støymåling i det aktuelle huset opplyste at batteriet på støymåleren var utladet ved avlesning. Støymålingen ble således mislykket, og vedkommende opplyste at det måtte foretas ny støymåling. Dette er ikke utført.	Det skal gjennomføres ny støyutredning for denne planen basert på nye plangrep. Føringer i støyutredningen må følges opp i forbindelse med realiseringen av prosjektet.		
	Grunneiere ved eiendom 41/39 hevder de har mottatt brev fra Jernbanen om at det skulle gjennomføres tiltak for å minske støyen. Etter grunneiernes oppfatning har dette ikke skjedd. Støy fra tog og utslipp av dieselryk fra lokomotivene fremstår som lik som tidligere.	Merknad tas til orientering. Nye utredninger og fokus på en mer bærekraftig havneterminal vil kunne medføre mindre støy og utslipp fra tog i framtida.		
	Nedenfor eiendom 41/39 skjer det skifte av lokomotiv fra elektrisk- til diesellokomotiv. Støyen ved oppbremsing av togene oppfattes som spesielt ubehagelig for naboer. Ofte kjøres lokomotiv fra borte del av terminalen til	Nye utredninger og fokus på en mer bærekraftig havneterminal		

Innkommende merknader til varsel om planoppstart – Berørte grunneiere

Oppdragsnavn: Narvikterminalen Områderegulering

	skiftestedet, og står lenge og slipper ut røyk. Dette synes å være for personell å transportere seg selv og bruke lokomotivet som “varmestue” mens de venter på malmtogene.	vil kunne medføre mindre støy og utslipp fra tog i framtida.		
	Når togene passerer eiendom 41/39 oppstår det rystelser i grunnen. Når en oppholder seg i kjelleren merker en tydelig vibrasjoner som kommer opp fra grunnen. Huset som står på eiendom 41/39 har en forstøtningsmur til hagen av betong. På den delen av muren som vender ned mot jernbanen er det kommet flere sprekker, og enkelte stykker av muren har falt ut. Grunneiere mener at dette kommer fra vibrasjon fra togene, som forplanter seg i grunnen.	Selv om dette kom inn som en merknad til reguleringsarbeidet så er dette et driftsproblem i dagens situasjon. Denne henvendelsen bør rettes til Bane NOR ved Banesjef Ofotbanen. I forhold til reguleringsarbeidet så må Bane NOR forholde seg til gjeldende lover og regler for grunnundersøkelser og geoteknisk prosjektering, før en eventuell byggestart.		
	Det er ønskelig at overnevnte forhold blir utredet.	Merknad tas til etterretning.	X	
Ofotbanens boligbyggelag, 31.08.2021	Utbyggingen av Narvikterminalen vil medføre støy og støvplager for Ofotbanens boligbyggelags 36 boligseksjoner. Menneskelig påvirkning på miljøet vil også være et problem.	Merknad tas til orientering. Støy og støv er viktige tema for videre utredning av prosjektet.	X	
	Eiendommene forbundet med Ofotbanens boligbyggelag vil forringes betraktelig med tanke på videresalg dersom det i fremtiden skal jobbes døgnet rundt med lasting og lossing ved det nye anlegget.	Merknad tas til orientering.		
	Beboerne ved Ofotbanens boligbyggerlag forventer å bli tatt med i tiltakets videre prosess.	Merknad tas til etterretning. Ofotbanens boligbyggerlag vil involveres i videre prosess ved at de får mulighet til å komme	X	

Innkommende merknader til varsel om planoppstart – Berørte grunneiere

Oppdragsnavn: Narvikterminalen Områderegulering

		med innspill til offentlig ettersyn av reguleringsforslaget.		
Maritim Eiendom, 01.09.2021	Maritim Eiendom AS er eier av Fagernesveien 18 og Fagernesveien 20 hvor det drives utleie av butikklokaler, kontorer og leiligheter. Bygget er 4200 m2 og det er ca. 16 arbeidsplasser knyttet til dets leietakere.	Merknad tas til orientering.		
	Det forventes at adkomst og tilgjengelighet blir ivaretatt i forbindelse med reguleringsprosessen. Maritim Eiendom er avhengig av at deres kunder/vareleveranser kommer uhindret til butikkene. Det vil være behov for å kunne kjøre bil på fremsiden av bygget da dette er adkomst til butikklokaler og kontorer. Nødvendig bredde er minimum 3,5 meter.	Merknad tas til orientering. Trafikale forhold skal vurderes nærmere i utredningen.	X	
	Fagernesveien 18 har adkomst på sørsiden av bygget. Her er det vareleveranser med lastebil og kundeutlevering av varer. Det er videre utlevering av industrigass fra samme side. På sørsiden er det også nedkjøring til kjeller (500 m2). Her kommer man ned med liten lastebil. Denne løsningen må beholdes. På nordsiden av bygget er det kundeadkomst til møbelbutikk med parkeringsplass for kunder.	Merknad tas til orientering. Trafikale forhold skal vurderes nærmere i utredningen.	X	
	Maritim Eiendom forutsetter at planene ivaretar deres behov, både under utbygging, men ikke minst etter utbygging er ferdig. Hvis planene medfører ulemper, slik som redusert drift, forventes dette kompensert, enten ved avbøtende tiltak, eller som ytterste konsekvens utkjøp av eiendommen.	Narvik Havn og Bane NOR vil forholde seg til vedtatt reguleringsplan og plan- og bygningslovens regler for innløsning av grunn. Narvik Havn vil i tillegg utarbeide en egen strategi for de eiendommer som i reguleringsplanen avsettes til havneformål og/eller har interesse for Narvik Havn.»		

Innkommende merknader til varsel om planoppstart – Berørte grunneiere

Oppdragsnavn: Narvikterminalen Områderegulering

<p>Advokatfirmaet Heinn, 02.09.2021.</p>	<p>Undertegnede representerer Fagernesveien 26 AS og Ingeniørfirmaet T. Jesepersen AS. I det følgende vil selskapene sammen omtales som F26.</p>	<p>Merknad tas til orientering.</p>		
	<p>F26 kan ikke akseptere det fremlagte forslag til områderegulering og planprogram. Forlaget umuliggjør deres planer for utnyttelse av eget tomteareal til moderne blikkenslagerverksted og kontorlokaler. Det er F26s oppfatning at Fagernesveien 26 må holdes utenom planprogrammet i likhet med Fagernesveien 24.</p>	<p>Merknad tas til orientering. Områdereguleringen skal vurdere en helhetlig utvikling av eksisterende og fremtidig terminalområde.</p>		
	<p>F26 er innforstått med at det i forbindelse med utvidelse av tomt mot sjø må skje en reguleringsendring. En slik reguleringsendring må ses i sammenheng med den planlagte reguleringsendringen for naboeiendommen, Fagernesveien 24.</p>	<p>Merknad tas til orientering.</p>		
	<p>Det stilles krav til saksbehandlingen og det må legges til grunn at det ikke skjer en forskjellsbehandling av næringsvirksomhetene langs havnekanten. Særlig må det forutsettes at det ikke gjøres forskjell på private og offentlige arbeidsplasser. Det er et prinsipp i norsk forvaltningsrett at saksbehandlingen skal være forsvarlig. I dette ligger det at avgjørelser skal treffes på et forsvarlig grunnlag hvor blant annet tre sentrale prinsipper skal ivaretas; forbudet mot usaklig forskjellsbehandling, forbudet mot vilkårlige avgjørelser og forbudet mot sterkt urimelige avgjørelser.</p>	<p>Bane Nor foreslo i et utkast til sporplaner datert 11.11.20 at lastegaten tilhørende 750 m lange spor på Terminal Nord avsluttes i grensen mellom 41/15 og 41/390. Forslaget om å bygge et nytt bygg og flytte Agenda-bygget til fyllingskanten, ble lansert og drøftet med ledelsen i Agenda i møte 21.05.21. Nord for lastegaten er det i tillegg til sikkerhetssone behov for uttrekkspor slik at lokomotivene kan skifte fra ett spor til et annet. Veien nord for lastegaten kan i prinsippet være</p>		

Innkommende merknader til varsel om planoppstart – Berørte grunneiere

Oppdragsnavn: Narvikterminalen Områderegulering

		<p>en offentlig veg lik hovedatkomsten fra sør, Skarvenesveien. Atkomst fra nord og behov for jernbanespor langs planlagt terminal nord vil kunne få konsekvenser for eksisterende bebyggelse. Dette skal vurderes og utredes i videre planprosess.</p>		
	<p>Likhetsprinsippet er et lovfestet prinsipp om at like tilfeller skal behandles likt. Fagernesveien 26 AS er naboeiendommen til Agenda. I planforslaget som er presentert vil Fagernesveien 26 berøres av tiltakene, mens naboeiendommen Agenda – som eies av tiltakshaver – skal holdes utenom. Det er tiltenkt at agenda skal få mulighet til å utnytte sin eiendom gjennom blant annet utfylling i sjø, mens Fagernesveien 26 AS på sin side, ser ut til å risikere å miste råderetten over eiendommen gjennom ekspropriasjon. Det er sterkt kritikkverdig at tiltakshaver planlegger for utvidelse av egen eiendom, næringsvirksomhet og offentlige arbeidsplasser, mens nabovirksomheten skal tape sin rett til det samme. Dette til tross for at tegning i planprogrammet ikke viser at tiltaket vil påvirke Fagernesveien 26 i større grad enn det vil påvirke Fagernesveien 24. Forskjellsbehandlingen fremstår som usaklig og ulovlig. Dette desto mer som F26 har forslag til alternative løsninger hvor Fagernesveien 26 enkelt kan holdes utenom tiltaket i likhet med fagernesveien 24, men hvor tiltakshavers formål likevel kan ivaretas.</p>	<p>Merknad tas til orientering.</p>		

Innkommende merknader til varsel om planoppstart – Berørte grunneiere

Oppdragsnavn: Narvikterminalen Områderegulering

	<p>I rettspraksis finner man eksempler på at vedtak kan underkjennes som urimelige. Eierne av F26 har allerede blitt rammet av en runde med ekspropriasjon. Offentlige tiltak har igjen vanskeliggjort og forsinket deres mulighet for å videreutvikle Ingeniørfirmaet T. Jespersen AS. Det fremstår som urimelig hvis selskapet nok en gang skal utsettes for ekspropriasjon. Dette særlig ettersom tiltakshaver – med mindre justeringer, kan iverksette sine planer og formål uten at Fagernesveien 26 står i veien for gjennomføringen.</p>	<p>Merknad tas til orientering.</p>		
	<p>F26 motsetter seg ikke at det planlegges en omregulering og endring av utnyttelse av arealer i havneområdet. Planene må imidlertid tilpasses en kommersiell utnyttelse av tomten til Fagernesveien 26 AS, slik at deres planer kan gjennomføres i likhet med naboeiendommens. I informasjonsmøte 17. august ble det presisert at man ønsket å komme frem til løsninger i samarbeid med berørte parter. Naboer ble også oppfordret til å komme med innspill til planprogrammet. F26 har sett på alternative løsninger som kan ivareta begge parters interesser. Av planprogrammet ser det ut til at foreslått nytt uttrekkspor er plassert der Fagernesveien går i dag. Det er tegnet inn lastegate for flere eiendommer langs veien. Det er likevel bare F26 som har fått beskjed om at de vil miste retten til eiendommen dersom tiltaket gjennomføres. Dersom F26 fyller ut/pæler i sjøen slik at man kommer et stykke bort fra planlagt jernbanespor, samtidig som ny veitrase justeres noe mot Fagernesfjellet, kan Fagernesveien 26 holdes utenom planprogrammet i likhet med Fagernesveien 24. På denne måten vil formålet ivaretas uten at dette vil hindre kommersiell utnyttelse av Fagernesveien 26.</p>	<p>Merknad tas til orientering. Områdereguleringen skal vurdere en helhetlig utvikling av eksisterende og fremtidig terminalområde.</p>	<p>X</p>	

Innkommende merknader til varsel om planoppstart – Berørte grunneiere

Oppdragsnavn: Narvikterminalen Områderegulering

	Det forutsettes at hele merknadsdokumentet med bilag (totalt 16 stk.) inntas i den videre saksbehandlingen. Store deler av dokumentet beskriver historikk mellom partene F26 og Narvik havn som ikke er relevant for den aktuelle reguleringsprosessen. Det henvises derfor til det aktuelle dokumentet (vedlegg XX) for utfyllende informasjon.	Merknaden, i sin helhet, følger planprogrammet som eget vedlegg.	X	
Just Eiendom AS, 03.09.2021	De planer som er presentert vil i aller høyeste grad påvirke eiendom 41/278 og dens drift. Virksomhetene forbundet med eiendommen sysselsetter rundt 20 ansatte, og beliggenheten perfekt for denne type drift. Det stilles spørsmål til om det vil bli stilt tilsvarende eiendom til rådighet som muliggjør det å videreføre dagens drift. Det minnes i samme sammenheng om tilflottsretten som er forbundet med tomten.	Tas til orientering. Moment skal følges opp i videre utredning.	X	
	Det ytres bekymring for hvordan en eventuell utfylling i sjøen vil påvirke Mathisen & Mathisen AS sitt anlegg og drift. Det nevnes spesielt da setninger og anleggsarbeid.	Geotekniske utredninger av alle planlagte utfyllinger i sjø følger planforslaget.	X	
	Just Eiendom AS har leieavtale med Narvik Havn vedrørende Gnr. 41, Bnr. 280 Fagernesveien 64 som løper til 1.8.2025. Denne eiendommen henger driftsmessig sammen med Gnr. 41, Bnr. 278 Fagernesveien 62 når det gjelder vei. I denne forbindelse stilles følgende spørsmål. Vil det settes i gang anleggsarbeid som kan påvirke dagens drift før Narvik Havn overtar eiendommen. Det stilles videre spørsmål til om Just Eiendom etter overtakelsen også vil ha tilgang til vei slik de har i dag.	Problemstillingene er for tidlig å si noe om. Moment skal følges opp i videre utredning.	X	
Harald Harnang, 19.09.2021	Det bør etableres et gangvennlig område mot sjøen til bruk for beboere. Havnebyen Narvik har per dags dato noen ganske få meter hvor man kan ha kontakt med havet. Slike løsninger bør innarbeides i reguleringsplanen. Det er ønskelig med en havnefront der man kan gå på tur og benytte barnevogn/rullator. Parkering i nærheten vil også være et pluss.	Merknad tas til orientering. Områdereguleringen skal vurdere en helhetlig utvikling av eksisterende og fremtidig terminalområde.		

Innkommende merknader til varsel om planoppstart – Berørte grunneiere

Oppdragsnavn: Narvikterminalen Områderegulering

<p>Sentrallager Nord-Norge KS, 07.10.2021</p>	<p>Sentrallager Nord-Norge KS er eier av eiendommen ofte omtalt som «Rema-eiendommen». Eiendommen er på ca 22,4 mål i grunnflate og har i dag et velfungerende logistikklager med et bebygd areal på ca. 16.400 m2 med tørrlager, kjøll og frys.</p>	<p>Merknad tas til orientering.</p>		
	<p>Rema Logistikk skal flytte fra den aktuelle eiendommen høsten 2022. Det har siden fraflytting ble avklart med REMA, blitt arbeidet med utleie av eiendommen. I den forbindelse har næringsmegleren Cushman&Wakefield (heretter CW) blitt engasjert. CW har i samarbeid med sentrallager Nord-Norge KS arbeidet med å få utredet alternativ bruk av eiendommen. I den forbindelse er det gjort en omfattende vurdering knyttet opp til den «blå næring» (fisk og fiskeforedling). En har også undersøkt mulighetene for å benytte eiendommen til batteriproduksjon, hydrogenfabrikk mm. I tillegg har det blitt arbeidet med fleksibilitet innenfor eksisterende bruk som logistikklager.</p> <p>Et minimumskrav fra Sentrallager Nord-Norge KS, i den pågående planprosessen, er at eiendommen fortsatt reguleres til nåværende Bruk/formål i den planlagte områdereguleringen. Det bes videre om at det, i dialog med Sentrallager Nord-Norge KS, vurderes å utvide med alternative formål for bruk av eiendommen. Det vises blant annet til de alternativer som er vurdert og nevnt ovenfor.</p>	<p>Merknad tas til orientering.</p> <p>Eiendommen vil bli vurdert opp mot en helhetlig optimalisering av terminalområdet. Endelig formål vil vurderes i løpet av utredningsfasen, og må diskuteres med Sentrallager Nord-Norge KS.</p>		
	<p>Med henvisning til møte mellom tiltakshaver og Sentrallager Nord-Norge KS, presiseres det at grunneier ønsker å bli aktivt involvert i planarbeidet. Grunneier ber om å bli innkalt til planleggingsmøter o.l. som kan ha relevans for eiendommen.</p>	<p>Merknad tas til etterretning. Prosjektet vil måtte følge dette opp når det blir klart hvordan planutformingen ev. vil kunne påvirke den aktuelle eiendommen.</p>	<p>X</p>	