
NOTAT

30.08.22

Innspilloversikt i forbindelse med planoppstart

Plan 2022004 – Detaljregulering for Framnesveien 130 – Narvik kommune

Det ble varslet planoppstart for Detaljregulering Framnesveien 130 den 06.07.22 med merknadsfrist 19.08.22. Ved merknadsfristens utløp var det kommet inn seks innspill.

Innholdet i innspillene beskrives og kommenteres i det følgende.

1. Offentlige myndigheter og interesseorganisasjoner

1.1 Sametinget – 15.07.22

1. «Etter vår vurdering av beliggenhet, omfang og annet kan vi ikke se at det er fare for at det omsøkte tiltaket kommer i konflikt med automatisk freda, samiske kulturminner. Sametinget har derfor ingen spesielle merknader til nevnte regulering.

Skulle det likevel under arbeid i marken oppdages gjenstander eller andre spor som tyder på eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Vi forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

Vi minner om at alle samiske kulturminner fra 1917 eller eldre er automatisk freda ifølge kml. § 4 annet ledd. Samiske kulturminner kan blant annet være bygninger, hustufter, gammetufter (sirkulære flater, ofte med steinsatt ildsted og voll omkring), teltplasser (synlig som et steinsatt ildsted), ulike typer anlegg brukt ved jakt, fangst, fiske, reindrift eller husdyrhold, graver, offerplasser eller steder det knytter seg sagn til. Denne oppregningen er på ingen måte uttømmende. Mange av disse er ikke funnet og registrert av kulturminnevernet. Det er ikke tillatt å skade eller skjemme freda kulturminne, eller sikringssone på 5 meter rundt kulturminnet jf. kml 3 og 6.

Vi gjør for øvrig oppmerksom på at denne uttalelsen bare gjelder Sametinget, og viser til egen uttalelse fra Nordland fylkeskommune.

1 (7)

Sweco Norge AS

Forslagstillers kommentar1. *Merknaden tas til orientering.***1.2 Nordland Fylkeskommune – 18.08.22**

1. «Tiltakshaver/forslagstiller viser til at detaljreguleringen er i tråd med gjeldende kommuneplan. Det forutsettes derfor at planforslaget ikke vil være i strid med gjeldene regionale interesser slik de blant annet kommer fram i gjeldende Fylkesplan for Nordland 2013-2025, kapittel 8 om Arealpolitikk i Nordland. Fylkeskommunen vil likevel be om at det tas hensyn til disse i planarbeidet og viser spesielt til kap. 8 om By og tettstedsutvikling og kap. 8.6 om Klima og klimatilpassning, som blant annet sier:

8.2.b) Fortetting skal skje med kvalitet [...]

8.2 d) By- og tettstedsutvikling skal ivareta og bygge videre og viktige kulturhistoriske kvaliteter, stedets karakter og identitet.

8.2 e) Det skal legges vekt på høy estetisk og arkitektonisk kvalitet ved planlegging og utforming av fysiske tiltak.

8.2 m) For å imøtekomme dagens og framtidens boligbehov, skal det legges til rette for tilstrekkelig antall egnede boliger. Boligene, og områdene mellom bygd bolig og uteområdene, skal ha gode løsninger med tilgjengelighet for alle.

8.6 d) Ved planlegging av boliger og fritidsboliger oppfordres kommunen til å vurdere plassering, utforming og størrelse slik at energibehovet er lavest mulig.

8.6 g) Kommunen bør vurdere hvordan blå-grønn infrastruktur kan bidra til å forebygge flomødeleggelser og overvannsproblemer gjennom aktiv bruk av vannsystemer og grønne områder.»

2. «Planområdet er regulert til bevaring i gjeldende reguleringsplan og verneverdig bebyggelse, LKAB funk boliger (planid\ N-2.83). Eiendommen er også avsatt til hensynssone H570 bevaring kulturmiljø i kommuneplanens arealdel og inkludert i kommunens kulturminneplan. Det forutsettes at hensynssonen og tilhørende bestemmelser videreføres i planforslaget. Da gjeldende reguleringsplan er en eldre plan, bør nok bestemmelsene revideres og tilføyes noe. Fylkeskommunen vurderer det som svært viktig at bestemmelsene for nybygget er gode nok til å kunne ivareta kulturminneinteressene i området.»

3. «Fylkeskommunen har i brev av 28.09.21 gitt en uttalelse til oppføring av et nytt boligbygg på gbnr. 39/1857, se vedlegg. Det foreslåtte tegningene ble, for det meste, vurdert som akseptable sett ut ifra et kulturminnehensyn. Tegningene fra 2021, vil være et godt utgangspunkt for hvordan god tilpasning kan se ut.»

4. «I takt med klimaendringene forventes økende forekomst av styrtregn, flom og stormflo, Det er positivt at temaet er tatt opp i oppstartsmøte, og det oppfordres til å tilrettelegge for klimatilpassningstiltak i detaljreguleringen.»

2 (7)

NOTAT

Forslagstillers kommentar

1. *Planforslaget vurderes ikke til å være i strid med fylkesplanen.*
2. *Bestemmelsene videreføres og tilpasses i planforslaget. Bestemmelser for nytt bygg utformes slik at de ivaretar kulturminneinteressene i området.*
3. *Merknaden tas til orientering.*
4. *Det legges til rette for håndtering av overvann innenfor planområdet.*

1.3 Vei og park – 19.08.22

1. «Innledningsvis viser vi til våre kommentarer gitt til planinitiativ 25.04.22, gjengitt under. Vi har følgende kommentarer til planinitiativet:
 - KV5700 Stormyrveien er offentlig kommunal veg fram til snuplass ca. ved S1D1 m118. Grusveg mellom snuplass og Malmklumpen barnehage er privat veg.
 - Forutsatt at avkjørsel legges til privat del av Stormyrveien er økt belastning i overgangen mellom privat og offentlig del av vegen søknadspliktig etter vegl. § 40 som endret bruk av avkjørsel
 - Framnesveien har en overordnet funksjon på Narvikhalvøya og Veg og park kommer av den grunn ikke til å gi tillatelse til tiltak som medfører en økning av antall avkjørsler fra Framnesveien
 - ÅDT på Framnesveien er ikke målt i nyere tid – Antas å ligge i området 1500-3000, uten at ÅDT-T/L er kjent.»
2. «Etter våre kommentarer til planinitiativet har plangrensen blitt utvidet til å omfatte deler av Framnesveien og Stormyrveien. Veg og park har følgende kommentarer:
 - Framnesveien og Stormyrveien skal reguleres med tilsvarende bredde og formål som tilstøtende planid 2012019 – Malmporten med Frydenlundforbindelsen for de aktuelle vegene. Eventuelle tilpasninger gjøres innenfor formålet «annen veggrunn»

Forslagstillers kommentar

1. *Merknaden tas til orientering.*
2. *Merknaden tas til etterretning.*

2. Grunneiere og andre rettighetshavere

2.1 Linda Hegge og Kevin Pedersen – 15.07.22

1. «Som berørt part motsetter vi oss positiv behandling av omsøkt planinitiativ. Slik vi ser denne saken, kan vi ikke se at omsøkte plan er noe annet enn en ny innfallsvinkel fra oppdragsgiver til å få gjennomslag på tidligere dispensasjonssøknad om oppføring av egen enebolig i spesialområde for særskilt verneverdig boligbebyggelse, jmf. Vedtatt reguleringsplan av 3. mars 19836.»

3 (7)

NOTAT

memo04.docx

2. «Er dette en noe justert prosess for å få oppført en noe justert familiebolig for oppdragsgiver som ansøkt i tidligere sak med dertil avslag fra Narvik kommune?»
3. «Er det slik at man isolert sett kan behandle en enkeltstående del/tomt av gjeldende plan for ett helt området og innfri omfattende inngripen i en vedtatt reguleringsplan for et helt område?»
4. «Framnesveien 130 med bygning og eiendom er i seg selv et særskilt vernet objekt. Reguleringsplanen gjelder både bygning og eiendom dvs. tomt. Hensikten med reguleringen har nettopp vært å bevare boliger og eiendommer med historisk verdi for ettertiden. Dette er bestemmelser som har vært gjeldende siden 1983 og som alle som har kjøpt/bygget boliger i området har vært kjent med. Det å endre forutsetningene som beboere i hele dette villaområdet er innforstått med og så langt har forholdt seg til, vil helt klart forrige særpreg og verdi for øvrige beboere.»
5. «I varslet fra Sweco er det ikke utarbeidet skisseprosjekt/konseptmateriale, men det ønskes oppføring av bebyggelse i inntil 2 etasjer. Vi registrerer en viss endring i høydeomfang gitt i tidligere presenterte tegninger av boligen i byggesak 21/4219. Utsikt, solforhold og innsyn til og fra boliger/uteområder i by og sentrumsnære områder er forhold som må påregnes å endres i takt med utviklingen. Til det anføres det at tiltaket ikke har noen allmennyttig formål, kun tiltakshavers interesse for oppføring av privat enebolig i et område besluttet verneverdig. På dette grunnlag har alle som har kjøpt/bygd bolig i dette området siden 1983 være innforstått med at området ville bli bevart etter intensjonene. Om man ikke er/var tilfreds med gjeldende reguleringsplan så kunne man valgt boligformål på et annet sted som ikke hadde slike bestemmelser.»
6. «Som anført i tidligere byggesak for gjeldende eiendom registrerte vi i saksdokumentene at det allerede i 2017 har vært avholdt oppstartsmøte mellom tiltakshaver og Narvik kommune med presentasjon av planer for eiendommen. Etter at avslag på dispensasjon for gjeldende reguleringsplan for gitt 15.10.21, har det på nytt vært avholdt oppstartsmøte med tema Detaljregulering for Framnesveien 130. Viser til referat møtet avholdt 29.04.22. Således antar vi at allerede gitte dispensasjoner og igangsatte/godkjente tiltak som vei, garasje og øvrige planlagte påbygg på eiendommen har vært en del av en langsiktig plan som vi berørte naboer ikke har vært kjent med tidligere. Det seg selv kunne nok ført til at vi som berørte parter så de ulike nabovarslene i større sammenheng enn det man hadde forutsetning til ut fra kunnskapen man hadde tilgjengelig om de varslede enkeltstående planer vi er forelagt.»
7. «I Swecos melding skrives det at atkomst til planlagte bolig etableres fra Stormyrveien. Det gjøres oppmerksom på at atkomstvei til ny bolig allerede er påbegynt i forbindelse med at oppdragsgiver høst/vinter 21/22 fikk dispensasjon til å oppføre et større flerbruksbygg. Til dette bygget er det etablert fullverdig vei fra Stormyrveien, og denne er bygget slik at den enkelt kan videreføres til ny planlagt bolig.»
8. «Slik vi oppsummert vurderer det kan vi vanskelig se at de forhold Sweco og oppdragsgiver beskriver i sitt varsel er noe annet ett et forsøk på ny innfallsvinkel og detaljstyring av ett enkelt objekt i en helhetlig reguleringsplan for hele området. Ved å gi positivt vedtak om detaljering og fradeling av tomt i gjeldende område må få samme likhetsbehandling av sine

4 (7)

NOTAT

potensielle planer. Før beslutning tas vil vi derfor forvente en helhetlig vurdering opp mot gjeldende reguleringsbestemmelser, kulturminneplan, samt fylkeskonservator (Statsforvalteren*) sin vurdering i saken.»

Forslagstillers kommentar

1. *Merknaden tas til orientering.*
2. *Planarbeidet er igangsatt med hensikt å føre opp ny en bolig på del av eiendommen.*
3. *En ny reguleringsplan kan erstatte deler av tidligere regulering. Planavgrensning for ny plan er avklart med kommunen.*
4. *Gjeldende reguleringsplan har ingen bestemmelser vedrørende bebyggelsesstruktur eller selve tomtene, kun for eksisterende bygningsmasse. Gjeldende reguleringsbestemmelser vil beholdes for eksisterende bebyggelse, og ny plan vil således ikke gi noen konsekvenser for uttrykket til eksisterende bebyggelse. Merknadsstiller bor ikke selv i noen av boligene innenfor eksisterende reguleringsplan, og ny bebyggelse vurderes ikke å påvirke uttrykke til deres bolig.*
5. *Merknaden tas til orientering.*
6. *Det er ikke gitt noen dispensasjoner tidligere. Det er gitt tillatelse til etablering av garasje, etablering av atkomstveg, samt utvidelse av yttergang iht. gjeldende reguleringsplan. Nevnte tiltak på eksisterende bygg i planområdet har ingen sammenheng med pågående regulering.*
7. *Det medfører riktighet at atkomst fra Stormyrveien kan videreføres til ny bolig.*
8. *Det medfører riktighet at planen legger til rette for oppføring av enebolig som det tidligere er søkt om dispensasjon for. En reguleringsprosess vil redegjøre for eventuelle konsekvenser som følge av tiltaket i større grad enn en dispensasjonssøknad. Berørte særlovsmyndigheter vil uttale seg i saken.*

2.2 Roar Langseth – 08.08.22

1. «Eksisterende reguleringsplan ivaretar området egenart og arkitektur. Det er derfor ikke nødvendig med en ny regulering».

Forslagstillers kommentar

1. *Iht. eksisterende reguleringsplan er det kun tillatt å oppføre mindre nybygg, og det er derfor nødvendig med omregulering for å kunne føre opp ny bolig.*

2.3 Sølvi Langseth – 17.08.22

1. «Eksisterende reguleringsplan ivaretar området egenart og arkitektur. Det er derfor ikke nødvendig med en ny regulering».

Forslagstillers kommentar

1. *Iht. eksisterende reguleringsplan er det kun tillatt å oppføre mindre nybygg, og det er derfor nødvendig med omregulering for å kunne føre opp ny bolig.*

2.4 Ragnhild Løkås og Tore Lignell – 18.08.22

1. «Spesialområde for særskilt verneverdig boligbebyggelse:
Bebyggelsen og området i Framnesveien/Malmveien er i kommunestyrets vedtak og reguleringsplan av 3/3-1983 vedtatt å være spesialområde for særskilt verneverdig boligbebyggelse. Dette omfatter Malmveien 120 og Framnesveien 114, 124, 127, 130 og 132 samt Arbeiderveien 102 og 104. Gjeldende reguleringsbestemmelse §3 kan gi dispensasjon til oppføring av mindre nybygg i form av boder og garasjer med tilhørende forutsetninger med tilpasning til eksisterende bygg hva gjelder materialvalg, form og farge. Området som blir berørt i detaljreguleringen er av unik karakter og et av de eldste gjenværende villastrøk i Narvik by.
Området med tidligere funksjonærboliger for henholdsvis LKAB og NSB med eiendommer og tomtearealer har egenverdi i å forbli som i dag. Området vil miste sitt særpreg som villaområde med unik bebyggelse og hageanlegg som har opprinnelse tilbake til etableringen av malmbyen Narvik. Dette er en konsekvens dersom man nå velger å gi dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene som er vedtatt. Ved å gi slik dispensasjon vil det kunne skape presedens for øvrige eventuelle utbyggere og omreguleringer i gjeldende område. Vi vil også påpeke at en evt. dispensasjon vil kunne påføre Narvik et stort tap i form av at et sjeldent bolig og parklignende hageanlegg fra førkrigstiden vil forsvinne. Dette kan også ha betydning for Narvik bys attraktivitet for turister som ønsker å se Narviks opprinnelige bebyggelse og hageanlegg.»
2. "Potensielle konsekvenser for egen eiendom Stormyrveien 6:
Illustrasjoner i saken viser ikke høyde/dybde i terrenget. Et bygg vil ligge på en høyde bak vår eiendom og vil ha betydning for sol- og lysforhold samt direkte innsyn.
Saken mangler å angi utbyggingsvolum, plassering på tomt og byggehøyde. Vi ser igangsettingen av reguleringsarbeidet i sammenheng med tidligere byggesak enebolig Framnesveien 130, hvor ønsket har vært å bygge en stor enebolig.»
3. «Etablering av vei med avkjørsel Stormyrveien:
Under pkt. C i planinitiativet «planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak» beskrives det at det ønskes etablert avkjørsel fra Stormyrveien. Da det nylig er etablert vei (mai/juni 2021) til eiendommen med avkjørsel Stormyrveien, stiller vi spørsmål om det beskrevne ønske om ny vei med avkjørsel Stormyrveien allerede er etablert? Hvis dette er en ny veiforbindelse vil det ha ytterligere trafikale konsekvenser i en allerede trang, dårlig og til tider trafikkert vei. Gjør oppmerksom på at denne veien er eneste adkomst til Malmklumpen barnehage. Vi ønsker i tillegg å gjøre oppmerksom på at vi registrerer vannsig fra terrenget tilhørende Framnesveien 130, ut på Stormyrveien og ned mot Tunnelveien.»

6 (7)

NOTAT

memo04.docx

Forslagstillers kommentar

1. *Merknaden tas til orientering. Det bemerkes at det ikke søkes om dispensasjon, men det utarbeides en ny detaljregulering. I detaljreguleringen er hensynet til kulturmiljø vurdert, og det fremgår av plandokumentene.*
2. *Reguleringsplanen redegjør for mulige konsekvenser for naboer, herunder sol/skygge. Planforslaget illustrerer også volum og høyde for ny bebyggelse*
3. *Merknaden tas til orientering. Det er tidligere etablert ny atkomst til eksisterende bolig i Framnesveien 130. Ny bolig er planlagt å benytte den samme avkjørselen.*