



#### 04..05.23: Tiltakshavers kommentarer i grønt

### Tilbakemelding - Revidert planforslag- Framnesveien 130, PlanID 2022004

Prosjektnavn: Detaljregulering for Framnesveien 130	
Gårds- og bruksnummer: 39/1857, 39/1823, 39/647 og 39/1738	Planidentitet: 2022004
Arkivsak: 22/283	

Planområdet ligger i et spesialområde for særskilt vernet boligbebyggelse og det er svært uheldig at tiltakshaver ikke ønsker å sikre bebyggelsen gjennom et skisseprosjekt. En detaljert skisse av ny bebyggelse vil gi kommunen grunnlag til å se ønsket tiltak i forhold til omkringliggende boliger, dette var noe som ble påpekt under oppstartsmøtet.

I henhold til tilgjengelig informasjon og illustrasjon i planforslag har planadministrasjonen følgende tilbakemelding:

- Hensynssone H570 mangler for planområdet B2. **Plankart er supplert med hensynssone for B2 med tilhørende bestemmelse.**
- Volum og høyde må justeres ned slik at det er tilpasset det eksisterende boligområdet innenfor hensynssonen. For å ivareta kulturmiljø må nybygg inngå som del av eksisterende boligområde med hensyn til utnyttelsesgrad, volum, høyde og detaljer. Utformingen av bygget som vist på illustrasjonen i planforslaget viser at det har større volum og høyde enn omkringliggende boliger.

**I 2021 ble det søkt dispensasjon for oppføring av bygg på eiendommen. Det ble søkt om disp og byggetillatelse for følgende bygg:**



Nordland Fylkeskommunen gav da følgende tilbakemelding:

*«Foreslåtte bolig vurderes som godt nok tilpasset det verneverdige området, men litt for massiv sammenlignet med den resterende bebyggelsen i gjeldende reguleringsplan. Anbefaler Narvik kommune å vurdere å stille krav om nedskalering av bygningen, noe som vil føre til en bedre tilpassing til kulturmiljøet. Det forutsetter at material- og fargevalg tilpasses områdets material- og fargebruk.»*

Volumet er vesentlig nedskalert i henhold til opprinnelige planer. Kulturminne vurderingen konkluderer også med at området tåler et bygg med noe større volum enn hva eksisterende bygg i Framnesveien 130 har.

Modellert bygg har samme høyde på selve takkonstruksjonen som nabobygget. Vi hadde lagt inn en noe høyere etasjehøyde enn hva som er i nabobebyggelsen for å kunne imøtekomme dagens ønsker til moderne bygg. Vi har imidlertid tatt ned maks gesims- og mønehøyde med 1 meter i justerte dokumenter.

- Fra tomten 39/1858 til 39/1856 øker helningen. Eksisterende boliger ligger trinnvis tilpasset terrenget slik det er en jevn høydeøkning innenfor hensynssonen. Foreslått bygning er ikke tilpasset denne rytmen med tanke på byggehøyde, for at ny bebyggelse skal være tilpasset vil maks tillatt gesimshøyde være på kote +70 og tillatt mønehøyde kote +75.
- Utnyttelsesgraden er for høy i forhold til eksisterende bebyggelse. Selv tatt til ettertanke at dagens krav til komfort er høyere og at boliger er større med ønsket høyere standard, er det vår vurdering at utnyttelsesgraden kan maks være 20%.

BYA på 20 % vil være for lavt i forhold til at dette er en bolig med utleie. Planen åpner opp for etablering av frittstående garasje, og det vil også være behov for markparkeringsplasser for utleiedeler. Utnyttelsen er redusert til 30 %.

- Planbestemmelse 2.1.3. Boligbebyggelse (B2) a) redigeres som: *“Det tillates oppført en enebolig, eller horisontaldelt eller vertikaldelt tomannsbolig med 2 boenheter.”* Bestemmelsen er endret. Det er også viktig at det framkommer at det kan være bolig med utleiedel i hver del av tomannsboligen. Ettersom utleiedel med eget bad og kjøkken er egen boenhet er bestemmelsen endret til: *Det tillates oppført en enebolig, eller horisontaldelt eller vertikaldelt tomannsbolig med to boenheter i hver del.*
- Det må settes en mer presis byggegrense i plankartet. Av hensyn til kulturmiljøet må dette sikres i denne planfasen, dette for å sikre at plasseringen av bygget er i henhold til omkringliggende bebyggelse i området. Ønsker at byggegrense sikres iht. til figur 40 i planbeskrivelsen.  
Byggegrense mot Framnesveien opprettholdes som den er for at byggelinjen i forhold til nabohusene beholdes. Dette er et viktig argument i forhold til kulturminner.  
Byggegrensen mot nabobebyggelsen er trukket inn for ivaretagelse av areal mellom bygg. Det er ikke ønskelig å justere på byggegrense mot Stormyrveien i og med at planen tillater frittliggende garasje som da må ligge .
- Byggegrensen må være absolutt. Siste setning må fjernes fra §3.1 a): *Det tillates at tilbygg på fasade nordvest bygges utenfor #4.* Siste setning er fjernet.
- Garasje og utleiedel må inngå i % BYA. BYA tar høyde for garasje og utleiedel. Det må avklares i detaljregulering om garasje/utleiedel skal integreres i hovedbygningen. Det er ikke ønskelig å legge føringer for dette så tidlig i prosjektet. Tanken er at utleiedel kan stikke utenfor hovedbygget, være delvis under bakken, slik at taket på utleiedel kan være del av terrasse som da flukter med terrenget. Alternativt kan hele utleiedelen innlemmes i hovedbygget. Det antas at reguleringsplanen ikke må være så detaljert at dette må avklares på nåværende tidspunkt.

Nabobyggene har frittstående garasjer, slik at dette bør også kunne tillattes for denne eiendommen, uten at det må avklares i reguleringsplanen hvorvidt den skal være frittstående eller være i byggets underetasje.

- Det vil kun tillates en “bygning” med redskapsboder (ikke flere frittstående), eventuelt må bod/redskapsboder integreres helt i hovedbygningen. *En redskapsbod på 15 m<sup>2</sup> for 2 boenheter er lite. Bestemmelsen endres, og arealet økes til 20 m<sup>2</sup>.*
- 2.1.3. n) etablering av støyskjerm/gjerde mot Framnesveien må tilpasses kulturmiljøet og godkjennes av kommunen. *Bestemmelsen er supplert.*
- Ønsker at grøntområder er sikret gjennom bestemmelser. Vi anbefaler å legge til følgende bestemmelse til 2.1.3. : *“Eksisterende bakkevegetasjon skal bevares i størst mulig grad. Grøntområder skal være sammenhengende på tvers av eiendomsgrensene mellom ny boligtomt og nærliggende eiendommer”*. I rekkefølgebestemmelse 5.1 må følgende setning tilføres: *“Søknad om rammetillatelse/ett-trinns tillatelse for ny bebyggelse skal vedlegges situasjonsplan for grøntområder.”* *Bestemmelsene er supplert.*
- Det skrives i kommentarene at *“Veg og vegareal er endret til ‘f’. Bestemmelser er også korrigert.”* Bestemmelsene er ikke oppdatert, må endres. *Endret.*
- Merknadsoversikt skal hete *“innspillsoversikt”*. Merknader til planen kommer under offentlig ettersyn. *Endret*
- Det skrives i planbeskrivelsen at KU-vurdering er vedlagt, men vi har ikke mottatt den. Se kap 2.5 i planbeskrivelsen. *KU-vurderingen ble oversendt ved anmodning om oppstartsmøte. Legges ved på nytt.*
- Veg og park henviser til en snuplass markert i bildet nedenfor. Vegen mellom snuplassen og Malmklumpen barnehage er privat. Det er et ønske at veg og park sitt innspill tas til følge. *Det er ingen snuplass på kommunal veg, men en avkjørsel til postkassestativ. Arealet ligger på privat eiendom, og det er ikke ønskelig å avsette arealet til kommunalt vegformål.*



- Vi viser til SOSI-kontroll som er vedlagt. [Kartet er justert.](#)



**NARVIK  
KOMMUNE**

Plan, næring, kultur  
og teknisk drift

Med vennlig hilsen

Shayesteh Shahand  
Arealplanlegger  
Areal og samfunnsutvikling

Jul Johan Riddervold  
Arealplanlegger  
Areal og samfunnsutvikling

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur*