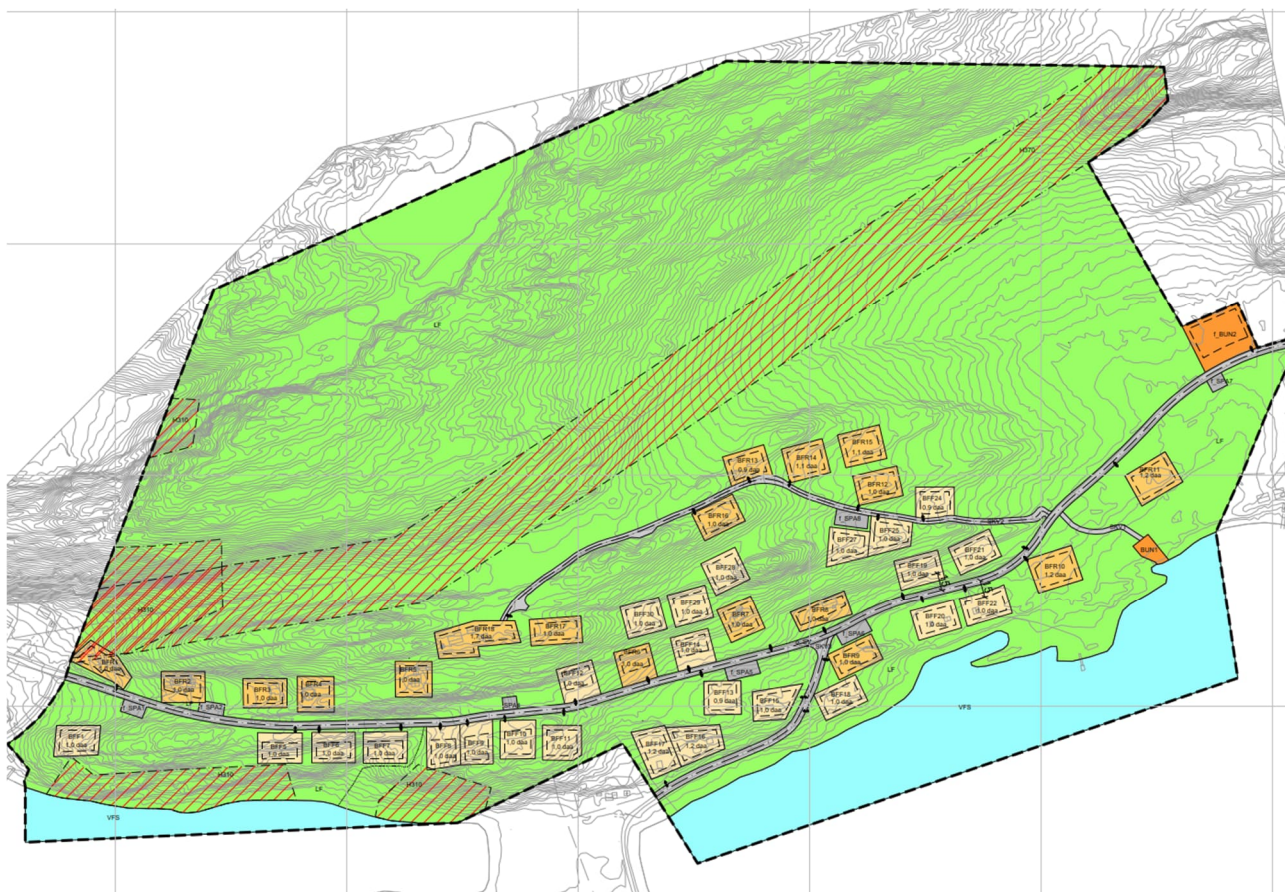


Planendring etter forenklet prosess ihht. pbl. § 14-12

Beskrivelse

DETALJREGULERING FOR BERGLIA VEST HYTTEOMRÅDE

PlanID: 2020003



Utsnitt av plankart med planendringer

Revisjonshistorikk

Rev:	Dato:	Beskrivelse av endringen	Utarbeidet av	Kontrollert av
	27.04.2026	Forslag til planendring	nordah	nodjei
1	07.06.2026	Endringer etter mottakskontroll av Narvik kommune	nordah	nodjei

Prosjekt: Planendring_Detaljregulering for Berglia vest
hytteområde
Prosjektnummer: 10206931
Kunde: Bjarne Fosshem
Rev: 0
Dato: 27.04.2026
Opprettet av: nordah
Kontrollert av: nodjei
Dokumentreferanse

Innholdsfortegnelse

1.	Innledning	4
2.	Beskrivelse av endringsforslag.....	5
2.1	Avkjørsler.....	5
2.2	Fritidsbebyggelse endret for bedre terrengtilpasning.....	9
2.3	Fritidsbebyggelse endret ihht. eiendomsgrenser	12
2.4	Endring av kjøreveg - SKV 2.....	14
2.5	Bestemmelser.....	15
3.	Virkning av endringsforslag	15
3.1	Vurdering av konsekvens	15
3.2	Friluftsliv	15
3.3	Reindrift	15
3.4	Naturmangfold	15
3.5	Landskap	15
3.6	Skredvurdering	16
3.7	Overvannsvurdering	16
3.8	Trafikk	16
3.9	Risiko og sårbarhetsvurdering.....	16
4.	Vedlegg	16

1. Innledning

Det foreslås mindre endringer av detaljregulering for Berglia Vest hytteområde, vedtatt 30.09.2011, PlanID 2020003. Planendringen gjennomføres etter forenklet prosess iht. plan- og bygningsloven (pbl.) § 12-14.

Tiltakshaver er Bjarne Fossheim. Sweco Norge AS er plankonsulent.

Formålet med planendringen er å få en plan som er bedre tilpasset eksisterende forhold og terreng, samt få inn både eksisterende og nye avkjørsler som ikke er ivaretatt i vedtatt plan. Mindre feil i gjeldende plankart foreslås også rettet.

Planendringen vurderes å være en mindre planendring som ikke endrer hoveddrammene i gjeldende plan, og som ikke gir vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.

Forslag til planendringer innbefatter følgende:

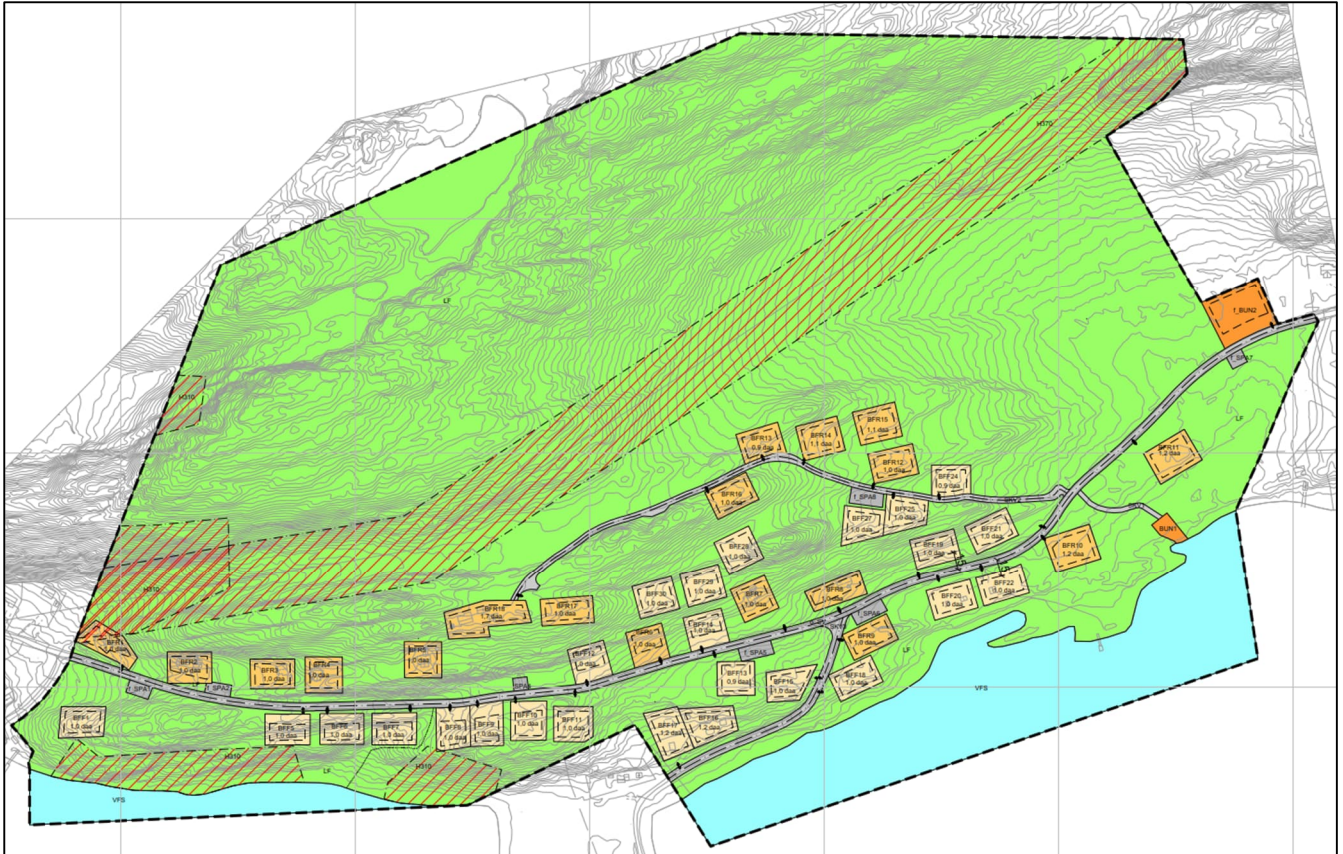
- Justering av formålsgrenser til fritidsformål (delfelt BFF 14 og 16-22, 28-30 og BFR 9) for å få tomter som er bedre terrengtilpasset
- Formålsgrenser til fritidsformål (delfelt BFF 1,11,13 og 15-17 og BFR 8) justert ihht eiendomsgrenser.
- Justering av avkjørselspiler for å få avkjørsler som er bedre terrengtilpasset (Avkjørselspil til BFF 19 og 21 og BFR 17)
- Nye avkjørsler (BFF 20 og BFR 9, 14 og 16. Avkjørsel til BFR 11 er tatt med iht. godkjent avkjørsel)
- Regulert privat veg SKV 2 er justeres slik at plankartet er ihht opparbeidet veg. Det reguleres snuhammer og møteplass langs vegen og tilgrensende formål er tilpasset vegen.
- Bestemmelsene for *veg (SV)* og *kjøreveg (SKV)* endres slik at de samsvarer med plankartet. Det tas med bestemmelse om at det tillates etablert kjøreveg mellom avkjørsel og fritidsbebyggelsen der det er regulert avkjørsel.



Figur 1. Utsnitt av gjeldende reguleringsplan med illustrasjon av planendringer. Planendringene er illustrert med rosa og gule linjer. De gule linjene viser justering av fritidseiendommer som følge av at tomterne er tilpasset eiendomsgrensene.

2. Beskrivelse av endringsforslag

Planendringen omfatter i hovedsak eiendommen gnr.304, bnr.2 innenfor detaljregulering for Berglia vest hytteområde. For eiendommene (gnr./ bnr.) 304/5, 62, 63, 64 og 65 er regulert fritidsbebyggelse justert ihht. eiendomsgrensene for tomtene. Foreslåtte endringer medfører kun mindre justeringer i plankartet.



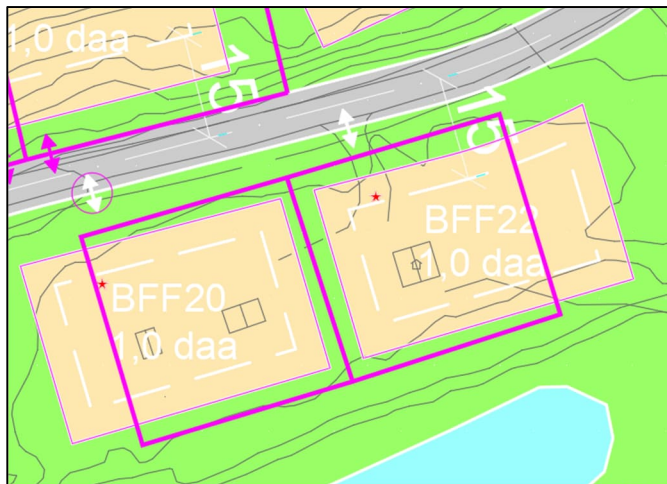
Figur 2. Utsnitt av plankartet til Detaljregulering for Berglia vest hytteområde med planendringene.

2.1 Avkjørsler

Avkjørslene, regulert avkjørselspil i plankartet, som inngår i planendringen for Detaljregulering for Berglia vest hytteområde er disse:

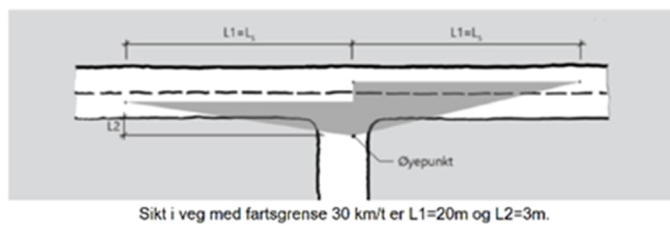
- Ny regulert avkjørselspil til delfelt **BFF 20** fra den kommunale vegen Strandsveien (o_SV). Avkjørselen er en eksisterende avkjørsel fra Strandsveien som ble uteglemt i opprinnelig plan. Endringen løser dagens situasjon der BFF 20 må kjøre over tomt BFF 22, og gjør tomtene uavhengige av hverandre. Avkjørselen er ihht. kommunale krav til utforming og stigning til Strandsveien.

På grunn av at det er en eksisterende avkjørsel, vil det ikke være behov for å opparbeide en ny avkjørsel i området. I vedtatt plan er det regulert avkjørsel til BFF 20 via nabetomt i øst, BFF 22. Vedtatt reguleringsplan medfører at tomtene må ha samme avkjørsel og tomt BFF20 må kjøre over tomt BFF22. Forslag til endring gjør tomt BFF 20 uavhengig av tomt BFF 22 og man vil få et tydeligere skille mellom de to tomtene.



Figur 3. Utsnitt av plankart til planendring. Rosa linjer illustrerer linjer fra gjeldene plan. Ny avkjørsel til delfelt BFF 20 er vist med rosa sirkel rundt avkjørselspilen.

Ny avkjørsel i plankartet vil ivareta siktkrav til den offentlig kommunale Strandsveien iht. krav for sikt til avkjørsler. Siktforhold vil være ihht til normalene for å ivareta fremkommelighet og trafiksikkerhet for alle brukere av avkjørsel.

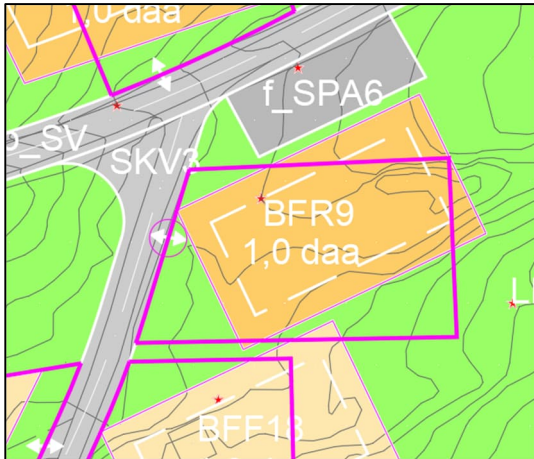


Figur 4. Siktforhold ihht. vegnormal N100 (Statens vegvesen)



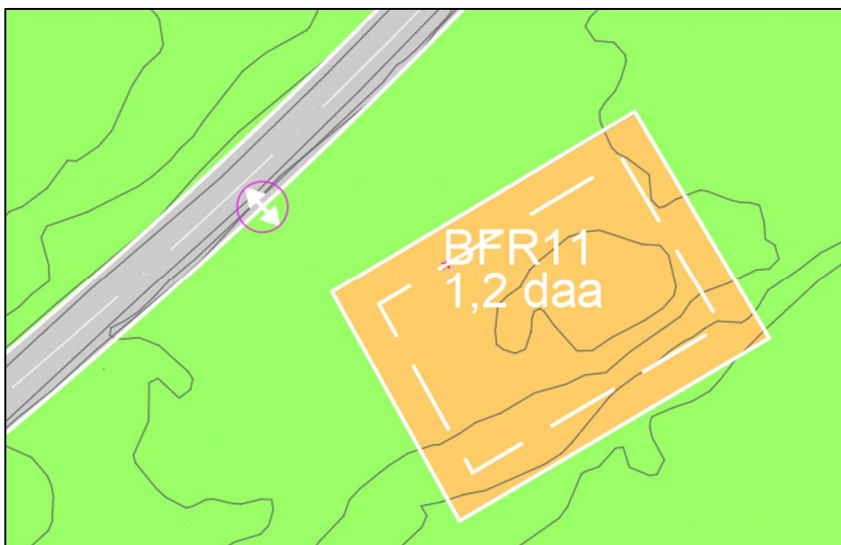
Figur 5. Bilde som viser eksisterende situasjon i område det er ny avkjørselspil er tatt med i plankartet.

- Ny regulert avkjørselspil til delfelt **BFR 9** fra den private vegen SKV 3. Tomten ligger i direkte tilknytning til regulert veg.



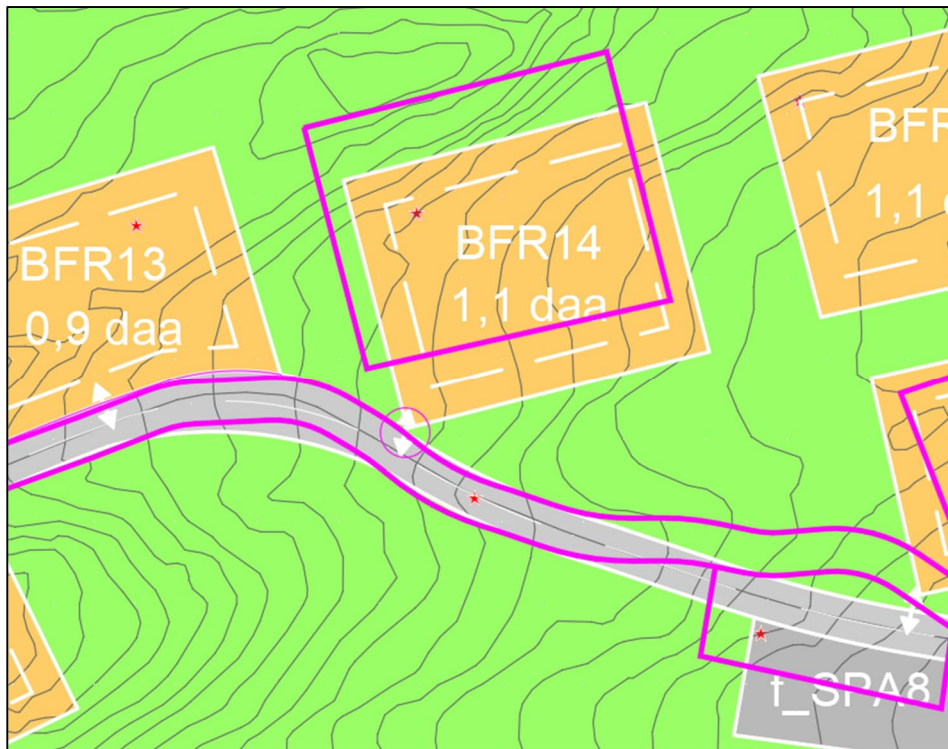
Figur 6. Utsnitt av plankart til planendring. Rosa linjer illustrerer linjer fra gjeldene plan. Ny avkjørsel til delfelt BFR 9 er vist med rosa sirkel rundt avkjørselspilen.

- Avkjørselspil til **BFR 11** fra den kommunale vegen Strandsveien (o_SV). Avkjørselspil tas inn i plankartet i tråd med kommunens vedtak om avkjørsel fra offentlig kommunal veg til gnr./bnr. 304/2, datert 30.08.2023



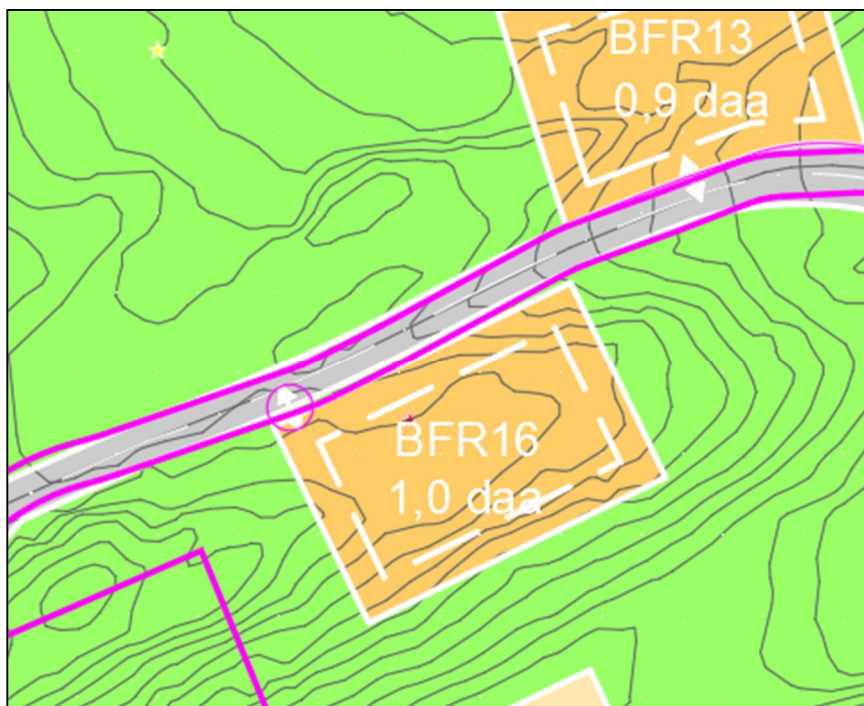
Figur 7. Utsnitt av plankart til planendring. Avkjørsel til delfelt BFR 11 ihht. vedtak om avkjørsel er vist med rosa sirkel rundt avkjørselspilen.

- Ny regulert avkjørselspil til delfelt **BFR 14** fra den private vegen SKV 2. Tomten ligger i direkte tilknytning til regulert privat veg.



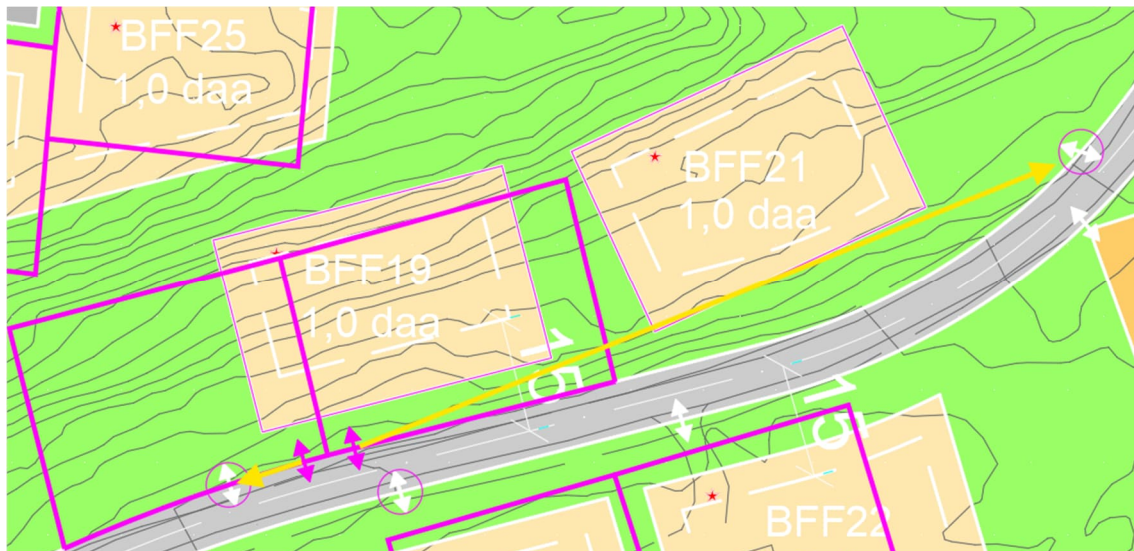
Figur 8. Utsnitt av plankart til planendring. Rosa linjer illustrerer linjer fra gjeldene plan. Ny avkjørsel til delfelt BFR 14 er vist med rosa sirkel rundt avkjørselspilen.

- Ny regulert avkjørselspil til delfelt **BFR 16** fra den private vegen SKV 2. Tomten ligger i direkte tilknytning til regulert privat veg.



Figur 9. Utsnitt av plankart til planendring. Rosa linjer illustrerer linjer fra gjeldene plan. Ny avkjørsel til delfelt BFR 16 er vist med rosa sirkel rundt avkjørselspilen.

- Justert avkjørselspil til delfelt **BFF 19** og **BFF 21** fra den kommunale vegen Strandsveien (o_SV). For å få en bedre terrengtilpasset avkjørsel som kan innfri krav til utforming og stigning til Strandsveien flyttes avkjørselspilene. Etablering av avkjørsel på opprinnelig plassering vil kreve betydelig terrenginngrep.

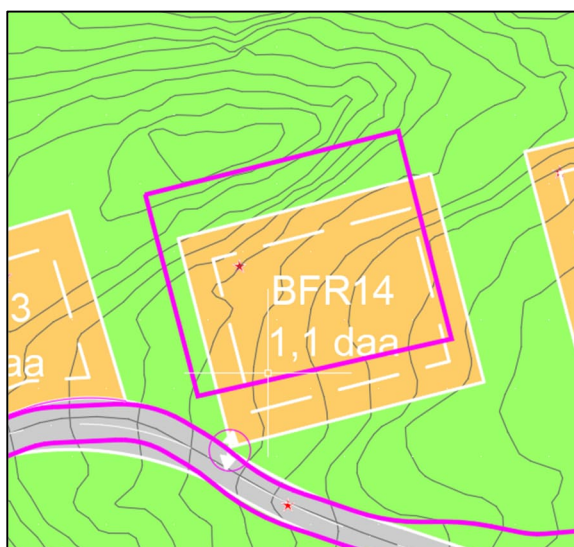


Figur 10. Utsnitt av plankart til planendring. Rosa linjer illustrerer linjer fra gjeldene plan. Justert avkjørsel til delfelt BFF 19 og 21 er vist med gul pil og rosa sirkel rundt avkjørselspilene.

2.2 Fritidsbebyggelse endret for bedre terrengtilpassning

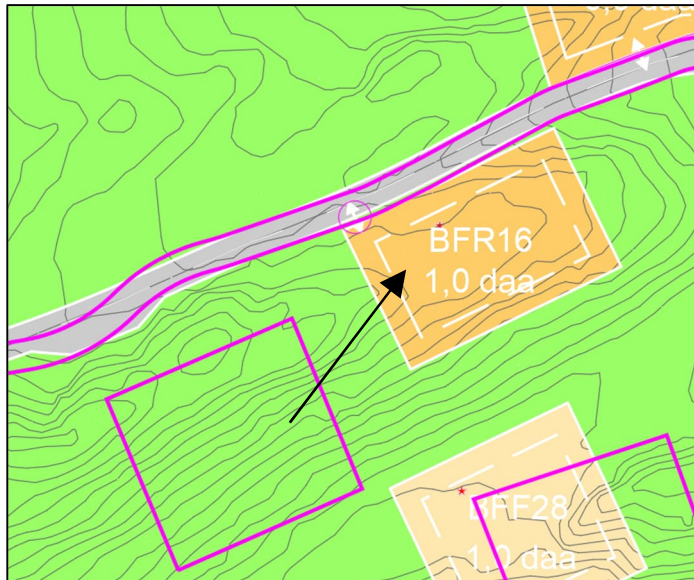
For å redusere behovet for terrenginngrep i forbindelse med opparbeidelse av tomt med fritidsbebyggelse er følgende delfelt justert i plankartet:

- Delfelt **BFR 14** er flyttet litt mot vest for å unngå en «kulle» i terrenget. Tomten vil også ligge litt nærmere atkomstvegen SKV2



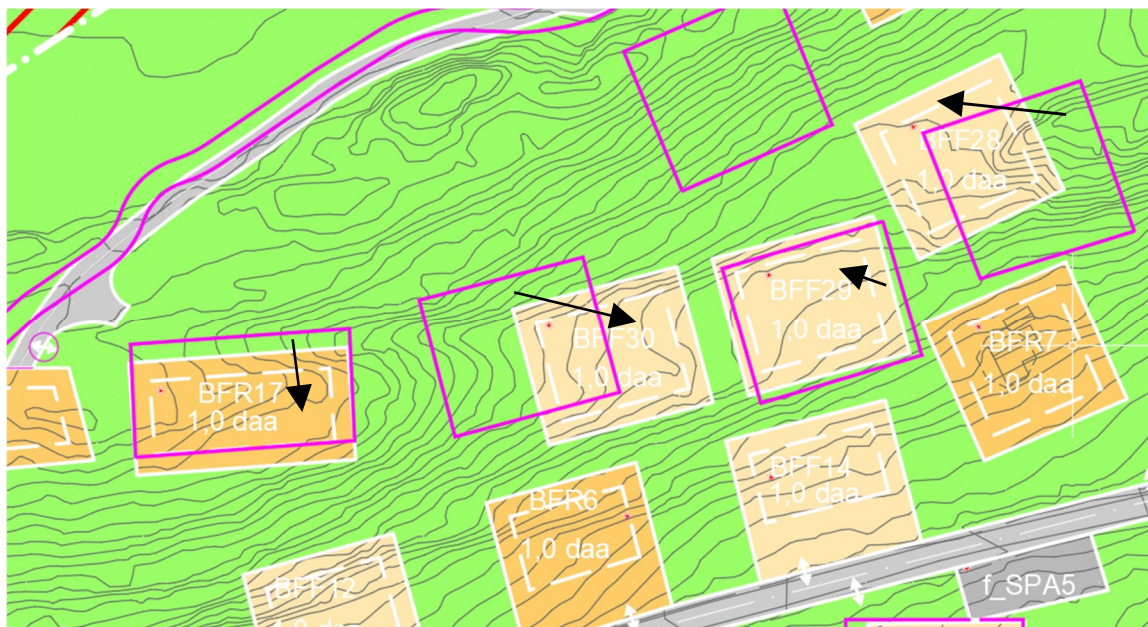
Figur 11. Utsnitt av plankart til planendring som viser justering av delfelt BFR 14, mot sør, for å unngå «kollen» nord for delfeltet. Rosa linjer illustrerer linjer fra gjeldene plan.

- Delfelt **BFR 16** er flyttet mot nordøst og inntil regulert privat veg SKV 2. Opprinnelig plassering hadde en høydeforskjell på 14 meter innenfor tomten. Opparbeidelse av tomten ville medført store terrenginngrep. Ny plassering er på et relativt flatt område og behov for terrenginngrep er betydelig redusert.



Figur 12. Utsnitt av plankart til planendring som viser justering av delfelt BFR 16, mot nordøst, for å unngå «kollen» nord for delfeltet. Rosa linjer illustrerer linjer fra gjeldene plan.

- Delfelt **BFR 17 og BFF 28-30** er justert slik at de ligger på «flatere» områder i terrenget. Landskapsmessig vil fritidsbebyggelsen fremstå som mer tilpasset til terrenget ved å benytte seg av flatene i landskapet.



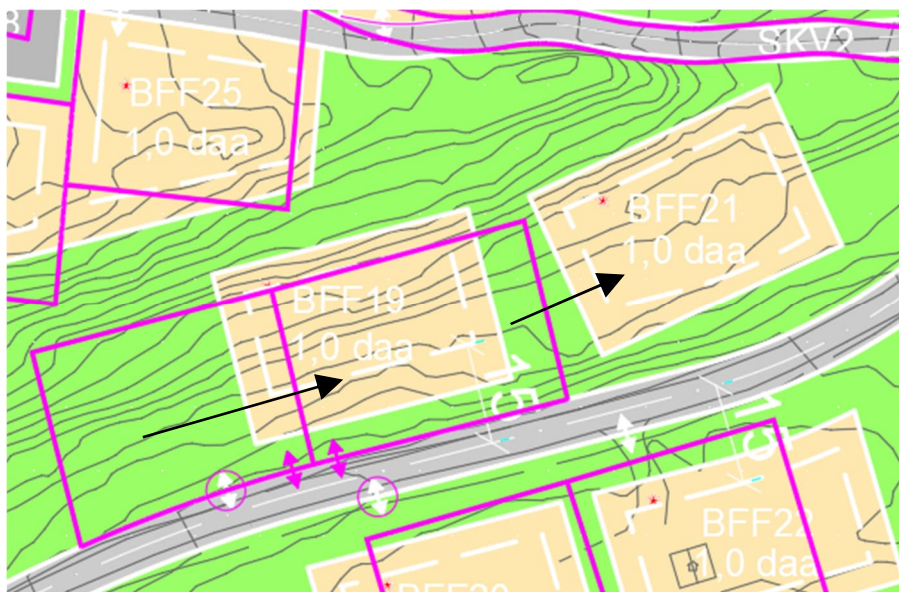
Figur 13. Utsnitt av plankart til planendring som viser justering av delfelt BFR 17 og BFF 28-30. Rosa linjer illustrerer linjer fra gjeldene plan.

- Delfelt **BFF 18 og BFR 9** er justert slik at tomtene følger terrenghøydene og linjene i landskapet. Tomter som ligger på «tvers» av terrenget medfører i de fleste tilfeller til større terrengingrep ved opparbeidelse.



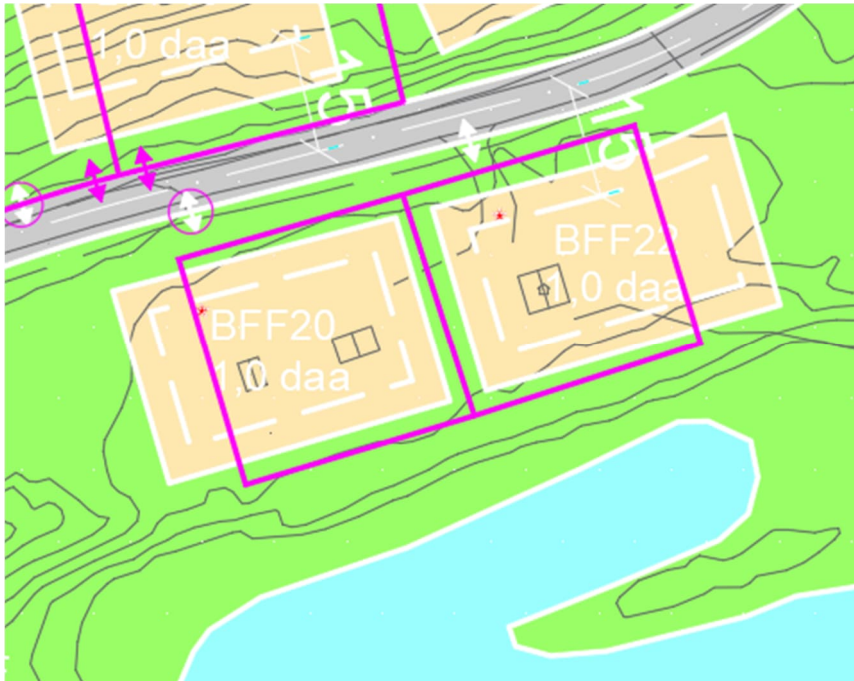
Figur 14. Utsnitt av plankart til planendring som viser justering av delfelt BFR 9 og BFF 18. Rosa linjer illustrerer linjer fra gjeldene plan.

- Delfelt **BFF 19 og 21** er flyttet mot øst for å benytte flatene i landskapet. På grunn av byggegrensen mot kommunal veg (15 meter) ville byggeområde for BFF 19 medført store inngrep i terrenget. Ved å flytte begge tomtene mot øst vil det redusere behovet for terrengingrep og da særlig for BFF 21.



Figur 15. Utsnitt av plankart til planendring som viser justering av delfelt BFF 19 og 21. Rosa linjer illustrerer linjer fra gjeldene plan.

- Delfelt **BFF 20 og 22** er justert noe for å trekke det litt mer unna strandsonen (2-3 meter) og i større grad benytte den eksisterende flaten i landskapet. Det er også lagt inn et «vegetasjonsbelte» mellom tomtene for å skape «luft» i landskapet.

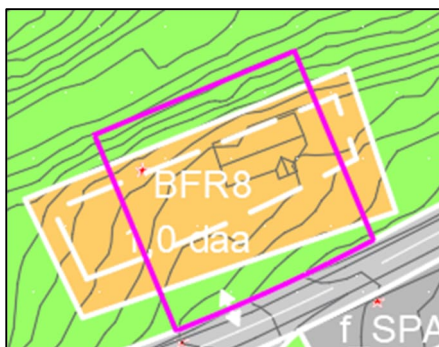


Figur 16. Utsnitt av plankart til planendring som viser justering av delfelt BFF 20 og 22. Rosa linjer illustrerer linjer fra gjeldene plan.

2.3 Fritidsbebyggelse endret ihht. eiendomsgrenser

For at plankartet i mest mulig grad skal samsvare med eiendomsforholdene i område er formålsgrensene for fritidsbebyggelsen justert ihht. eiendomsgrensene for følgende delfelt:

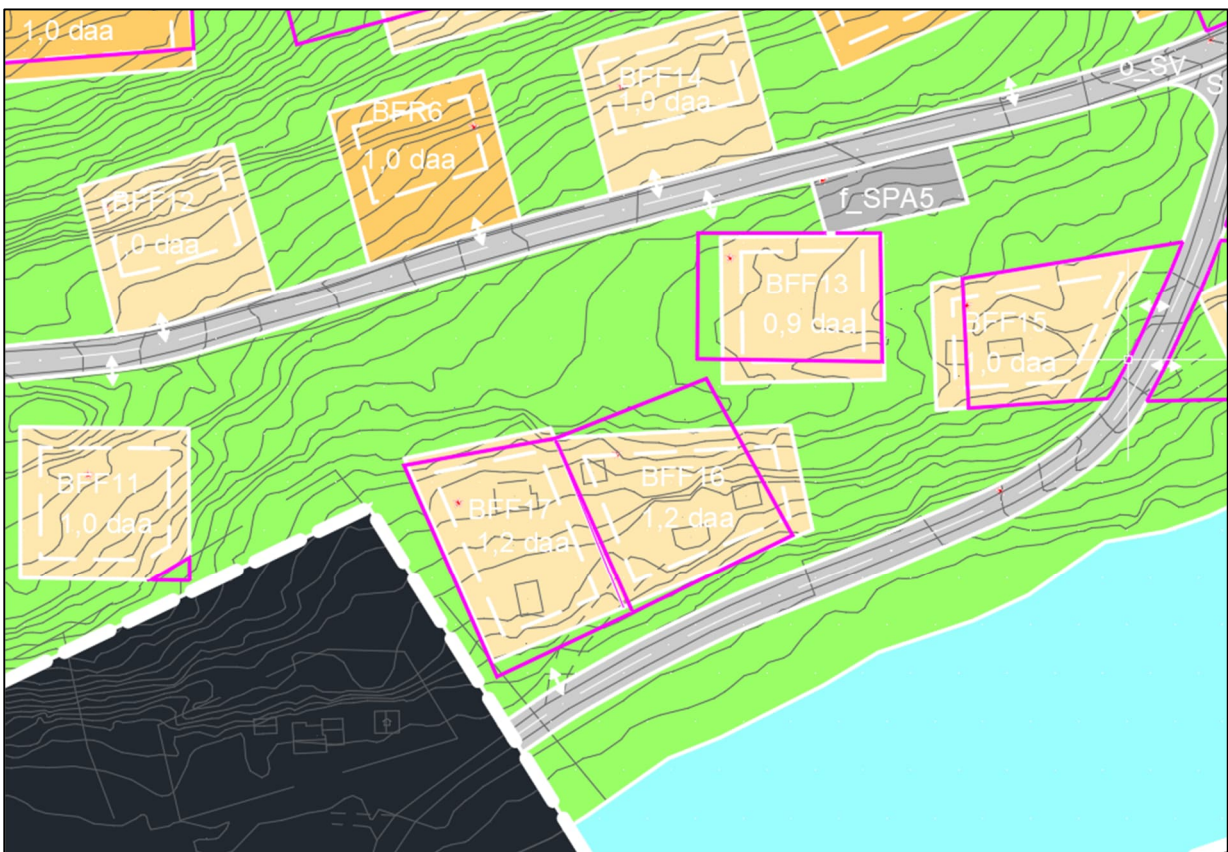
- BFR 8 - gnr. 304, bnr.57
- BFF 1 – gnr. 304, bnr.61
- BFF 11 - Den delen av tomten som lå innenfor gnr. 304, bnr.1 er endret til formålet LF
- BFF 13 - gnr. 304, bnr.62
- BFF 15 - gnr. 304, bnr.63
- BFF 16 - gnr. 304, bnr.64
- BFF 17 - gnr. 304, bnr.65



Figur 17. Utsnitt av plankart til planendring som viser justering av delfelt BFR 8. Rosa linjer illustrerer linjer fra gjeldene plan.



Figur 18. Utsnitt av plankart til planendring som viser justering av delfelt BFF 1. Rosa linjer illustrerer linjer fra gjeldene plan.

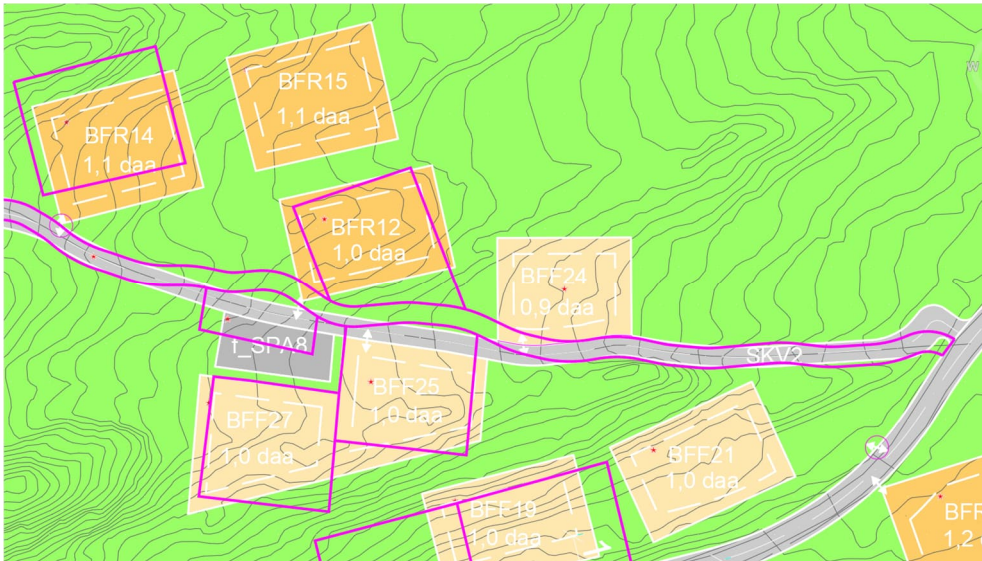


Figur 19. Utsnitt av plankart til planendring som viser justering av delfelt BFF 11, 13 og 15-17. Rosa linjer illustrerer linjer fra gjeldene plan.

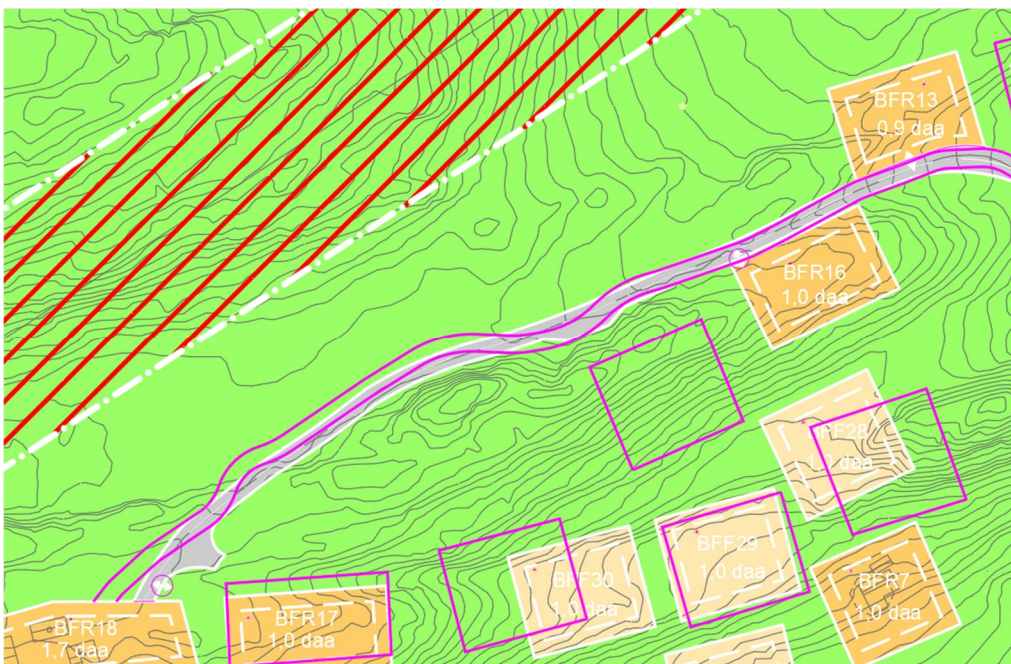
2.4 Endring av kjøreveg - SKV 2

Kjøreveg SKV 2 er justert ihht. som den er bygd. Avkjørsel er flyttet noe mot nordøst på grunn av terrenget. Det er gjort små endringer på linjeføringen slik at vegen naturlig følger landskapet og dermed unngår større terrenginngrep. Det er i endringen tatt med en snuhammer i enden av vegen og en møteplass.

Som følge av justering av linjeføringen av SKV 2 er tilgrensede fritidsbebyggelse, **BFF 24, 25 og 27** og **BFR 12 og 13**, og parkeringsplassen **f_SPA8** justert. Ved justering av tomtene har man også tilpasset tomtene bedre til terreng og landskap for å redusere behovet for terrenginngrep.



Figur 20. Utsnitt av plankart til planendring som viser justering av delfelt SKV2, SPA8, BFR 12 og BFF 24, 25 og 27. Rosa linjer illustrerer linjer fra gjeldene plan.



Figur 21. Utsnitt av plankart til planendring som viser justering av delfelt SKV2, møteplass, snuhammer og delfelt BFR 13. Rosa linjer illustrerer linjer fra gjeldene plan.

2.5 Bestemmelser

Følgende endringer gjøres i bestemmelsene:

- **Punkt 4.1 og 4.2** i bestemmelsene. Plankart og bestemmelser samsvarte ikke med hva som var regulert til veg (SV) og kjøreveg (SKV). Planendringen retter opp i bestemmelsene.
- **Punkt 4.3 bokstav g** i bestemmelsene. Parkering SPA 8 er ikke felles for delfelt BFR 14 og 16 da planendringen legger til rette for avkjørsel til tomtene.
- **Punkt 5.1** i bestemmelsene. Det tas med en ny bokstav c under punkt 5.1 som sier at *Innenfor arealformål friluftsliv (LF) tillates det etablert adkomstveg frem til fritidsboligene i delfelt BFR 1, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 16 og 17 og BFF 5, 6, 7, 10, 11, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 og 22. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal både avkjørsel fra offentlig/ felles veg og hele vegtraséens plassering vises på situasjonsplan. Traséen skal godkjennes av kommunen og skal legges der den medfører minst mulig terrenginngrep og færrest inngrep i eksisterende vegetasjon.*

Maksimal kjørebredde for adkomstveg er 3,0 meter. Vegen skal ha et permeabelt dekke av grus eller stedlige masser. Asfalt eller annet fast, tett dekke er ikke tillatt.

3. Virkning av endringsforslag

3.1 Vurdering av konsekvens

Planendringene med foreslåtte justering av fritidsbebyggelse og veg vil ikke påvirke resten av planen, eller gå utover struktur, formål og hovedgrep i gjeldende plan. Endringen er i tråd med dagens bruk og intensjonen i reguleringsplanen.

Planendringen endrer ikke arealstørrelse på delfeltene, byggehøyde eller grad av utnytting. Endringen av fritidsbebyggelse og grønnstruktur som berøres er relativt liten. Landskapsmessig er endringen positiv, på grunn av at tomtene vil være bedre tilpasset landskapet og endringene vil redusere behov for terrenginngrep.

Planendringen anses å ivareta hensynet til natur og friluftsliv på en like god måte som i gjeldende plan.

3.2 Friluftsliv

Planendringene medfører ingen endring i forhold til friluftsliv. Se vurdering under trafikk i forhold til avkjørsel til fritidseiendom.

3.3 Reindrift

Planendringen medfører ingen endringer i forhold til reindrift.

3.4 Naturmangfold

Planendringen medfører ingen endringer i forhold til naturmangfold.

3.5 Landskap

I forhold til landskap er planendringen positiv pga. at endringene vil føre til mindre behov for terrenginngrep i forbindelse med opparbeidelse av tomter til fritidsbebyggelse.

3.6 Skredvurdering

Planendringen medfører ikke endringer i forhold til skred

3.7 Overvannsvurdering

Planendringen medfører ingen endring i forhold til overvann

3.8 Trafikk

Planendringen medfører at man tillater en ny avkjørsel til den kommunale vegen Strandsveien. Avkjørselen er ihht. kommunale krav til utforming og stigning til Strandsveien.

For å sikre i planbestemmelsene at en avkjørsel kan gå over friluftsmål (LF) og frem til fritidseiendommen, har man i reguleringsbestemmelsene gitt en eksplisitt tillatelse til dette. For å sikre dette i planbestemmelsene, er det tatt med en formulering som setter krav til den fysiske utformingen og plasseringen av veien. Hensikten er å minimere terrenginngrep og ivareta hensynet til i det arealet man krysser. Adkomst over regulert friluftsmål var ikke tatt med i vedtatt plan. For å få en mer forutsigbar plan for utbygger, kommunen og naboer tas det med en bestemmelse om krav til adkomstveg frem til fritidseiendommen.

"Geografisk korteste rute": Dette gir en klar føring på at man ikke kan svinge veien unødvendig rundt på eiendommen eller gjennom friluftsområdet.

"Teknisk forsvarlig": Dette er en viktig sikkerhetsventil. En vei kan ikke alltid gå i en rett linje hvis det er for bratt (stigningskrav) eller hvis det er fjellknauser/store trær som må bevares.

"Minst mulig terrenginngrep": Utbygger må tilpasse veien til landskapet.

3.9 Risiko og sårbarhetsvurdering

Planendringen medfører ingen endring i forhold til ROS.

4. Vedlegg

Endring plankart med revisjonsdato 27.04.2026

Endring bestemmelser med revisjonsdato 07.05.2026 (Endret tekst i bestemmelsene er markert med gult)

Planinitiativ datert 05.01.2026

Illustrasjon av planendring på gjeldende reguleringsplan