

NOTAT

KUNDE / PROSJEKT Detaljregulering Sildvik hyttefelt	PROSJEKTLEDER Ronny Dahl	DATO 12.11.2018
PROSJEKTNUMMER 26374001	OPPRETTET AV Ronny Dahl	REV. DATO

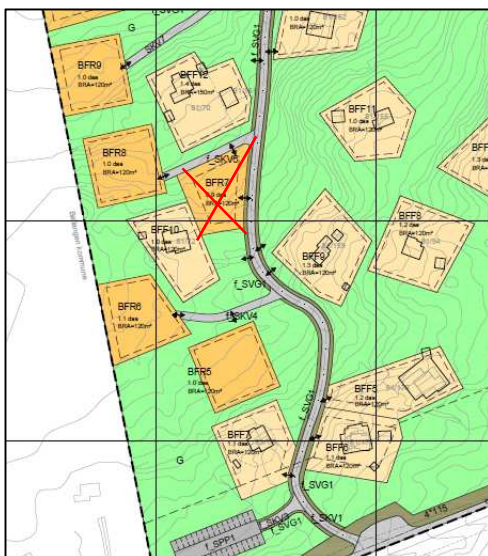
DISTRIBUSJON:	FIRMA	NAVN/ E-POST
TIL:	Narvik kommune areal og samfunnsutvikling	v/ Bertil A. Birkeland bertil.birkeland@narvik.kommune.no post@narvik.kommune.no
KOPI TIL:	Tiltakshaver	Bård Ravn Johnny Ravn

Avklaringer – detaljregulering Sildvik hyttefelt

Svar på spørsmål fra Narvik kommune - Areal og samfunnsutvikling v/ Bertil A. Birkeland i e-post datert 02.07.2018.

1. *Oppstartsmøte skisserer 10 hytter og 10 naust, varsel om oppstart angir 10-14 fritidseiendommer og planbeskrivelsen legger opp til 16 fritidseiendommer og 17 naust.*

Kommentar: Under planleggingsprosessen har man kommet fram til at området har plass til mer fritidsbebyggelse og naust enn først antatt. Fortetting av hytteområder er ønskelig iht. overordnede føringer og planer fra både statlig og kommunal myndighet. Slik fritidseiendommene i planforslaget vil de ikke i vesentlig grad påvirke eksisterende fritidsbebyggelse. De vil selvsagt føles som og være nye element i landskapet, men de vil ikke ta vesentlig utsikt eller skape skygge for eksisterende fritidsbebyggelse. For å tilnærme oss varsel om oppstart foreslår vi at vi reduserer ny fritidsbebyggelse fra 16 til 15. Vi foreslår at BFR 7 tas ut av planforslaget.



Utsnitt av forslag til plankart som viser fritidsbebyggelsen vi tar ut med rødt kryss.

Når det gjelder naust så foreslår vi at vi reduserer antall nye naust fra 17 til 15. To av de regulerte naustene er eksisterende naust som er tatt med i planen (N 11 og 13). Det vil si at men i revidert forslag til planforslag vil regulere inn 17 naust. Vi foreslår at naust N5 og 6 tas ut av planen.

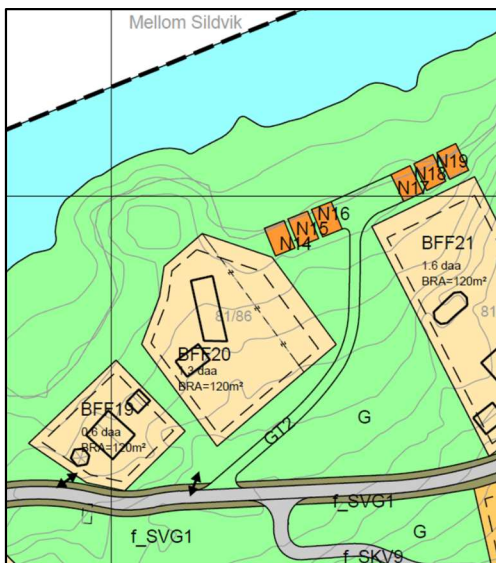


Utsnitt av forslag til plankart som viser naust vi tar ut med rødt kryss

2. Konsekvensene en utbygging av naust og flytebrygge får for strandsonen. Bør flytebryggen ivaretas gjennom bestemmelsene.

Kommentar: Området avsatt til formålet Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner (BBS) er avsatt til eksisterende flytebrygge i området. I revidert forslag til bestemmelser tas formålet med i bestemmelsene og man tar med tekst om at det tillates flytebrygge med tilhørende anlegg i området.

Når det gjelder naust N1-13. Foreslåes det at N5-6 tas ut, jfr. kommentar til punkt 1. Av disse naustene er N 11 og 13 eksisterende naust. Disse naustene ligger i nær tilknytting til eksisterende veg og vil i liten grad forhindre allmenn ferdsel i strandsonen eller medføre dårligere utsikt for eksisterende fritidsbebyggelse, jfr. bildet ovenfor. I bestemmelsene er det stilt krav til utforming og at det ikke tillates varig opphold. For naust N14-19 gjelder samme bestemmelser. De er plassert slik at de ikke vil være til hinder for eksisterende fritidsbebyggelse BFF 20, som har sin hovedutsikt mot vest og nord, eller BFF21 som ligger mye høyere enn naustene (ca. 6 -7 meter). Disse naustene vil ikke hindre allmenn ferdsel i dette området. Gjennom opparbeidelse av turveg, GT2, vil man gjøre området mer tilgjengelig for allmennheten.



Utsnitt av forslag til plankart som viser naustene N14-19 og turveg GT2

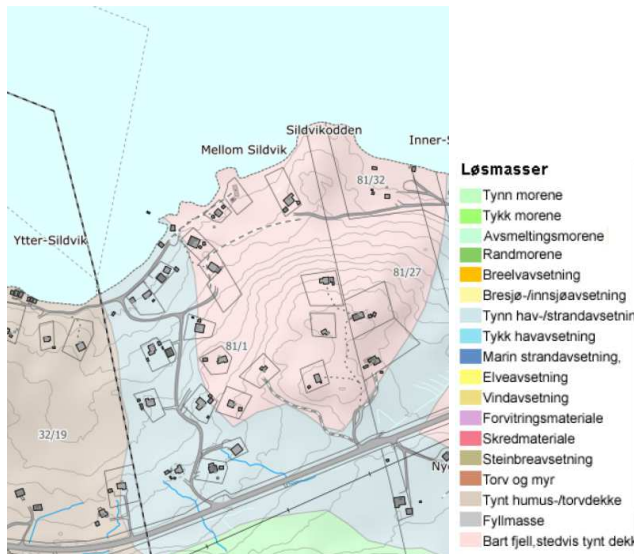
3. Vedr. kvikkleire, ustadige forhold. Veileder som er nevnt er primært til planleggingsfasen, jfr. KPA pkt. 5.12.

Kommentar: Iht. NVEs merknad kan ikke de se at planområdet berører vassdrag, elektriske anlegg eller er utsatt for skred.

Området ligger innenfor marin grense, men iht nasjonal løsmassedatabase, jfr. kart nedenfor består området av *Fyllmasse* (grå farge i kartet) og *Bart fjell, stedvis tynt dekke* (rosa farge i kartet). Sjansen for at det er kvikkleire i denne typen løsmasser er relativt liten (Områder med kvikkleire finner man som oftest i områder med *Tykk havavsetning*). Området er heller ikke avsatt som faresone på www.skrednett.no.

Fritidsboligene er plassert i områder hvor det i dag allerede er etablert fritidsboliger og dette tilsier at det ikke er kvikkleire i området. Iht. merknad fra NVE 21.11.2016 kan ikke de se at planområdet berører vassdrag, elektriske anlegg eller er utsatt for skred.

I bestemmelsen er det sikret at hvis man ved utbygging skulle komme over ustabile grunnforhold må sikre at det ivaretas, jfr. bestemmelsens § 2.4 og veileder nr. 7/2014 Sikkerhet mot kvikkleireskred kap. 4. Denne veilederen ivaretar også hva man må gjøre hvis man kommer over ustabile grunnforhold i byggesak, jfr. kap. 4.4.



Utsnitt hentet fra www.ngu.no – nasjonal løsmassedatabase.

4. ROS-vurderingen er noe tynn og du kan vurdere flere faktorer og si noe om disse, eksempelvis strømforsyning, kulturminner/miljø mv. og risikovurderende tiltak. Bl.a. vises det til at det stilles krav til godkjent plan for VA og andre tekniske installasjoner jf. planbeskrivelse/bestemmelser noe som oppleves som lite forutsigbart slik det framstår i disse. Se vedlagte eksempel med bestemmelser for Tinja hvor de konkretiserer bl.a. Vann og avløpsanlegg. KPA pkt. 5.20.

Kommentar: ROS-vurderingen er gjort iht. Nordland fylkeskommunes mal for ROS vurdering. Denne vurdering er brukt i flere tilsvarende planer uten at det har blitt stilt spørsmål ved den.

Vi forutsetter at de som planlegger å få innlagt strøm tar kontakt med strømleverandør og avtaler med oppkobling. Vi kan ikke se at planforslaget medfører noen risiko eller sårbarhet for strømforsyningen i området. Når det gjelder kulturminner er det ikke registrert kulturminner i området. Sametinget eller Nordland fylkeskommune kjenner ikke til verneverdige kulturminner i området. Det er i bestemmelsens § 2 vist til meldeplikt etter kulturminnelovens § 8.2 ledd. I ROS vurderingen er det tatt med elektrisitet og vann og avløp under infrastruktur

Når det gjelder VA tillates det innlagt vann i den enkelte hytte hvis det godkjennes av Narvik kommune ihht gjeldende regelverk. Planforslaget stiller ikke krav om at det skal lages et felles VA anlegg for hele området, men det legger heller ikke begrensninger for at flere kan gå sammen om et felles VA anlegg. Iht gjeldende lovverk kan det ikke installeres vann i hyttene uten at man har fått en utslippstillatelse. Bestemmelser som er sikret gjennom annen lovgivning skal ikke tas med i planbestemmelsene.

5. Renovasjon, jf. KPA pkt. 5.21.

Kommentar: Renovasjon forholder seg til Narvik kommunes praktisering av renovasjonsløsninger for fritidsbebyggelse. Per dags dato medfører det at man tar med seg

søppel til bostedsadresse og kildesortering. Vi tar med i bestemmelsene til parkeringsplassene at det kan etableres felles renovasjon i forbindelse med parkeringsplassene. Hvis Narvik kommune skulle endre praksis for renovasjon for fritidsbebyggelse vil det medføre at det er muligheter å etablere felles renovasjon for fritidsbebyggelsen i området avsatt til parkering (SPP 1-2).

Innspill fra hytteforeningen og privatpersoner:

Alexander og Joakim Ditløvsen

Ønsker at avsatt fritidsbebyggelse for gnr.81, bnr.154 utvides.

Kommentar: Blir ivaretatt i revidert plankart. Tomt BFF2 utvides med ca. 324 m².



Jan Alrik Havaas 24.06.2018

Ønsker ikke naust nedenfor gnr.81, bnr.153 og viser spesielt til naust 5 og 6.. Viser til at strandområdet brukes til rekreasjon og er værutsatt.

Kommentar: I revidert planforslag er naust 5 og 6 foreslått tatt ut. Planlagte naust er lagt så nært opp mot eksisterende veg for i minst mulig grad berøre strandsonen. Det er også tatt med et laveste gulvnivå på naust for å minske påvirkning fra vær (stormflo). Det er også tatt med bestemmelser om at naust ikke kan innredes eller benyttes til varig opphold. Dette for å forhindre privatisering av strandsonen. Det tillates båtopptrekk til naust og ankringsplass for båt.

Åse og Bjørn Martinsen

Innspill vedrørende grunnforhold, at det legges til rette for naust i området nord for gnr.81, bnr.169. Krever at det utarbeides grunnundersøkelser ihht NVE sin standard. Ønsker at det gjennomføres befaring i området og at planarbeidet stoppes inntil tiltakshaver er enig med alle grunneiere i området.

Kommentar: Vi mener at det er stilt krav i planforslaget om at det må sikres at grunnforhold er ivaretatt, jfr. kommentarer ovenfor. Planforslaget legger til rette for naust i området. Vi har ingen motforestillinger om Narvik kommune gjennomfører befaring i området i forbindelse med

offentlig ettersyn. Tiltakshaver ønsker ikke å stoppe reguleringsprosessen, men ønsker at planen legges ut til offentlig ettersyn slik at berørte parter får tilsendt fullstendig planforslag.

Saltvik hytteforening (04.06.2018)

Klager på at de ikke er trukket inn i planarbeidet. Ønsker at Narvik kommune kommer på befaring til området. Mener vegen regulert fra E6 til sjøen ikke tåler tyngre kjøretøy i forbindelse med bygging.

Kommentarer: Berørte parter er varslet iht. plan og bygningsloven i tillegg har grunneier vært i kontakt med hytteforeningen i forbindelse med planleggingen. Vi har ingen motforestilling mot at Narvik kommune befarer området i forbindelse med offentlig ettersyn eller i forbindelse med saksutredningen. I bestemmelsene stilles det krav om at utbygger skal sette i stand veger i området tilbake til den stand vegen hadde ved byggestart, jfr. § 7.2.

Ytterligere kommentarer til innspill

Når det gjelder hytteforeningens brev til Narvik Kommune og Sweco av 4. juni 2018, og deres siste brev til kommunen 21. august 2018, hevdes det at hytteforeningen ikke på noe tidspunkt har vært trukket inn i reguleringsplanarbeidet. Andre innspill tar også opp dette spørsmålet. Vi vil på det sterkeste avvise disse påstandene, da vi kan dokumentere kontakt med Saltvik Hytteforening, og derigjennom alle hytteeiere, ved flere anledninger i saken gjennom prosessen utover hva pbl krever.

Saltvik Hytteforening tar i sine brev til kommunen opp bekymring i forhold til den eksisterende veien fra E6 til sjøen i området. Allerede sommeren 2016 var dette et tema som ble diskuterte med dem. I grunneiers mail til hytteforeningen av 22/9-16, da grunneier hadde bestemt seg for å starte et reguleringsplanarbeid (men før varsel om oppstart) sier dem: «Vi legger også opp til å ta inn i reguleringsbestemmelsene en binding om bruk og slitasje på vei, noe som vil innebære at ekstraordinær slitasje må betales for (I tråd med hytteforeningens mail (Idar Steinbakken) av 29/8-16).» (Begge mailer vedlagt). Dette er således tatt inn i pkt. 7.2 i reguleringsbestemmelsene i det fremsendte reguleringsplanforslaget. Det bør også nevnes at hytteeierne så langt aldri har fått et negativt svar på ønsker om vedlikeholdstiltak fra grunneierne. Dette kan dokumenteres om nødvendig.

I samme e-mail inviterte grunneier hytteforeningen til å komme med innspill og tilbød seg kostnadsfritt å innarbeide ønsker fra de enkelte hytteeiere hva gjelder utnyttelse, endring eller andre forhold knyttet til de eksisterende tomtene etter forslag fra Sweco. Selv om grunneier har måttet purre for å få ut deres informasjon til hytteforenings medlemmer, har man fått bekreftet at så har skjedd.

Når det gjelder Gnr 81/169 sitt innspill, kan ikke grunneier som nye eier av tomten forholde seg til at de legger til grunn et avslag fra forrige eier om bygging av naust til deres eiendom. Vi kan på ingen måte ta ansvar for tidligere eieres oppfatning av området. Når eierne av gnr 81/169 den gang mente de kunne bygge eget naust i området uten at kvikkleire var et problem, men at det nå er umulig pga kvikkleire, svekker det deres argumentasjon kraftig etter vår mening.

Endringer i planforslaget som følger av innspill

Nedenfor følger en oppsummering av foreslåtte endringer som følge av innspill til detaljreguleringen.

Plandokumenter som er revidert er gitt revisjonsdato 12.11.2018

Planbeskrivelse med ROS:

- Antall hytter og naut er revidert iht. plankart
- I ROS vurderingen er det tatt med elektrisitet og vann og avløp under infrastruktur

Plankart:

- Ny fritidsbebyggelse er foreslått redusert fra 16 til 15 tomter. Foreslår at BFR 7 tas ut av planforslaget.
- Nye naust er foreslått redusert fra 17 til 15. Foreslår at naust 5 og 6 tas ut av planforslaget.
- BFF 2 utvides med ca. 324 m²

Bestemmelser:

- § 2.3 er revidert
- § 3.1 bokstav g – I bestemmelsen tas det med at det innenfor formålene SPP 1 og 2 tillates etablert felles renovasjonsanlegg.
- § 3.2 – Antall nye tomter med fritidsbebyggelse reduseres til 15
- I revidert forslag til bestemmelser for området avsatt til formålet Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (BBS) tas det med bestemmelser om at *det tillates etablert flytebrygge med tilhørende anlegg i området (§ 3.4)*
- § 3.5 - Antall nye naust er redusert til 15.
- § 4.2 - *Revidert iht redusert antall fritidsbebyggelse*
- § 4.3 – Det tas med i bestemmelsen at det innenfor formålene SPP 1 og 2 tillates etablert felles renovasjonsanlegg og at det tillates oppføring av bygningsmasse for å ivareta funksjonen.
- § 5.2 – Revidert iht redusert antall naust