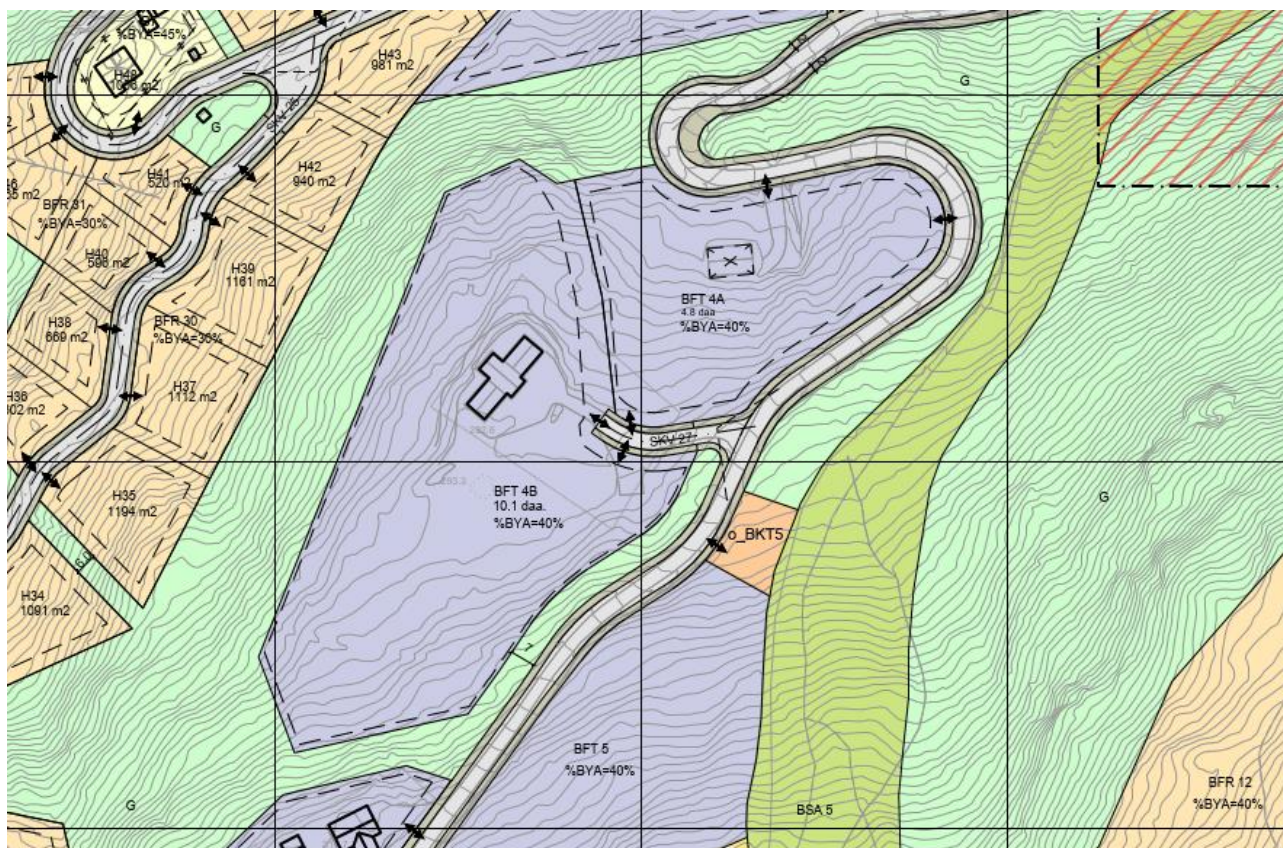


HØRING REGULERINGSENDRING

Reguleringsendring - Områdeplan for Fagernesfjellet, felt BFT 4A
PlanID 2012015



Tiltakshaver: Narvikfjellet Allmenn AS

Prosjekt: Reguleringsendring Narvikfjellet

Prosjektnummer: 10222848

Dato: 11.04.2023

Rev.: 2

Sammendrag:

Sweco Norge AS har på vegne av Narvikfjellet Allmenn AS utarbeidet en reguleringsendring for felt BFT4A i områdeplan for Fagernesfjellet, plan 2012/2015. Hovedformålet med reguleringsendringen er å endre arealformålet i felt BFT4A fra fritids- og turistformål med krav om utleie i del av året til fritidsbebyggelse uten krav om utleie.

Som følge av nevnte endringer er plankart og planbestemmelser revidert. Øvrig del av områdeplanen er uendret og øvrige plandokumenter som konsekvensutredninger, rapporter, planbeskrivelsen ROS-analyse osv. videreføres derfor uten endringer.

Det vurderes at endringen kan gjennomføres som reguleringsendring etter forenklet prosess iht. Plan- og bygningsloven §12-14 *Endring og oppheving av reguleringsplan*. Endringen i liten grad vil påvirke gjennomføringen av områdeplanen for øvrig, den vil ikke gå utover hoveddrammene i planen og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Det vurderes at endringen ikke vil gi noen andre konsekvenser enn hva som allerede er beskrevet i gjeldende områdeplan.

Rapporteringsstatus:

- Endelig
 Oversendelse for kommentar
 Utkast

Utarbeidet av: Runar K. Kvalvik/Ronny Dahl	Sign.:
Kontrollert av: Trude Johnsen	Sign.:
Prosjektleder: Trude Johnsen	Prosjekteier: Ingrid Søråas

Revisjonshistorikk:

Rev.	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet av	Kontrollert av
02	11.04.23	Justert etter kommunens mottakskontroll	NOJOTR	NORKUN
01	17.03.23	Utarbeidelse av beskrivelse	NORKUN	NOJOTR

Innholdsfortegnelse

1	Beskrivelse – Hvorfor kontaktes du?	4
2	Gjeldende reguleringsplan og reguleringsformål	4
3	Beskrivelse av endringsforslag	5
3.1	Det foreslås følgende endringer i plankart.....	5
3.2	Det foreslås følgende endringer i bestemmelser	5
4	Virkning av endringsforslag	6
5	Høringsdokumenter	7
6	Si din mening innen 5.mai	7
7	Vedlegg	7

1 Beskrivelse – Hvorfor kontaktes du?

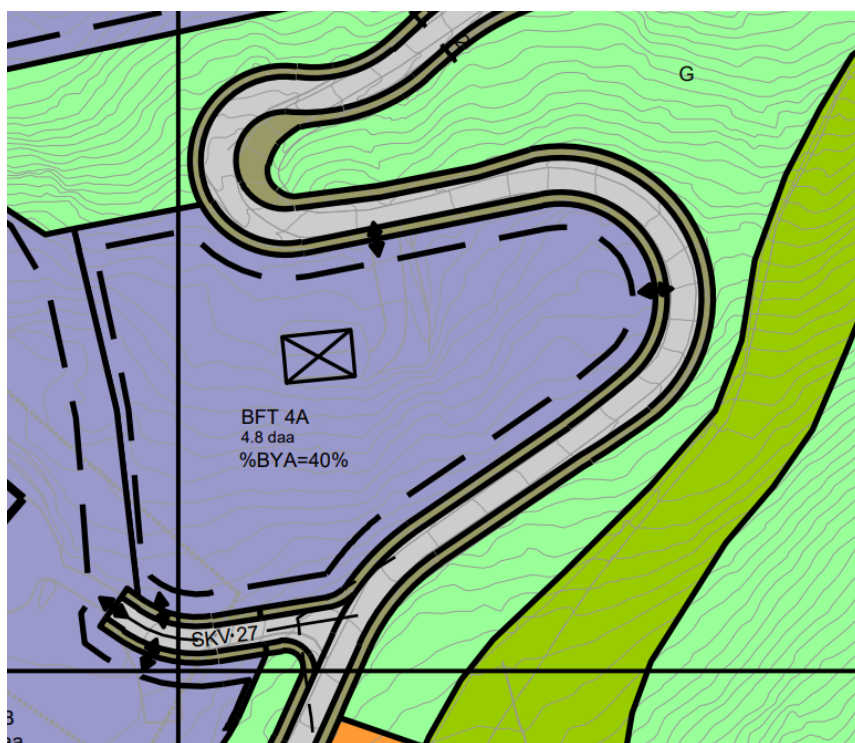
Sweco Norge AS har på vegne av Narvikfjellet Allmenn AS utarbeidet reguleringsendring for felt BFT4A i områdeplanen for Fagernesfjellet, plan 2012015. Områdeplanen ble vedtatt 21.04.2016, og reguleringsendring ble vedtatt 21.09.2021.

Du får denne saken til uttalelse fordi du berøres av planendringen. Dette brevet sendes til grunneiere, naboer og offentlige myndigheter. Du har nå mulighet til å komme med merknader til endringene som er foreslått.

Narvikfjellet Allmenn AS har ett ønske om å endre arealformålet for felt BFT4A. Bakgrunnen for dette er at det ligger en «klausul/føring» i arealformålet fritids- og turistformål som sier at boenhetene innenfor arealformålet må brukes til næringsmessig utleie i minst ni måneder av året. Det er ønskelig med større privat bruk av boenhetene, og arealformålet må dermed endres til fritidsbebyggelse. Som følge av endringen av arealformålet vil det også bestemmelsene i områdeplanen endres. Nærmere beskrivelse av endringen og konsekvensen av den redegjøres for i dette dokumentet.

2 Gjeldende reguleringsplan og reguleringsformål

I gjeldende områdeplan for Fagernesfjellet er planområdet regulert til fritids- og turistformål.



Figur 1 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan, plan 2012015 Områdeplan Fagernesfjellet.

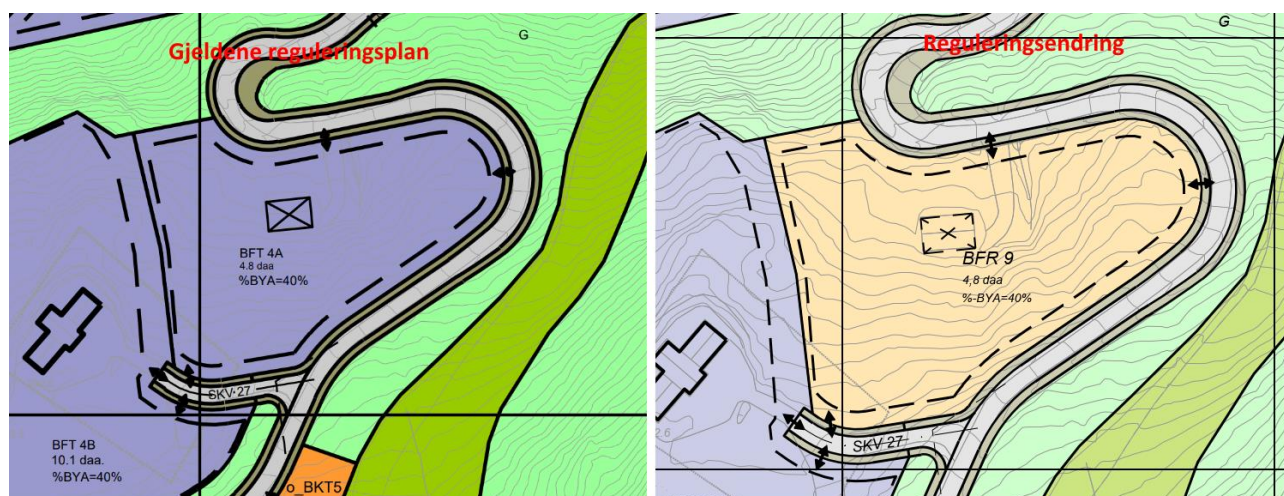
3 Beskrivelse av endringsforslag

Planlagt tiltak medfører endringer i plankart og bestemmelser. Endringen er beskrevet under med bakgrunnen for ønsket endring, samt eventuelle konsekvenser endringen medfører. .

3.1 Det foreslås følgende endringer i plankart

Endring av arealformål fritids- og turistformål til fritidsbebyggelse.

Se foreslåtte endringer i figur 2 under. I gjeldende reguleringsplan er området regulert til fritids- og turistformål. I plankartet for reguleringsendringen er område regulert til fritidsbebyggelse.



Figur 2 Viser gjeldende reguleringsplan i venstre bilde, og forslag til reguleringsendring i høyre bilde.

Beskrivelse og bakgrunnen for endringen

Bakgrunnen for endringen er at det ligger en «klausul/føring» i arealformålet fritids- og turistformål som sier at boenhetene innenfor formålet må brukes til næringsmessig utleie i minst ni måneder av året. Det tas sikte på en større andel privat bruk av boenhetene, og arealformålet må dermed endres til fritidsbebyggelse. Det foreslås en ny bestemmelse som sikrer at det kan legges til rette for utleie, men ikke med utleieplikt som det er med dagens regulerte situasjon.

Det gjøres ingen endringer innenfor formålet for øvrig, heller ikke for tilstøtende trafikkareal.

3.2 Det foreslås følgende endringer i bestemmelser

Som følge av endring av arealformål må også flere bestemmelser og benevnelsen i disse endres. Endringen i bestemmelsene går i hovedsak på benevnelsen for felt BFT4A utgår og erstattes med BFR9. Det gjelder for bestemmelse:

- 2.1 Plankrav
- 2.5.1 Rekkefølgekrav
- 2.10 Parkering
- 3.16 Felles for BFT4A og BFT4B

I bestemmelse 3.17 er det tatt ut informasjon som ikke er relevant lenger, og det lagt til tekst om at det kan tilrettelegges for fritidsbebyggelse som kan leies ut. Endring av bestemmelse 3.17 er vist med rød tekst under. Del av bestemmelsene som tas ut er vist med gjennomstrekning.

3.17 ~~BFT-4A~~ BFR9

~~Det kan legges til rette for bebygg med intensiv utleie og for visningshytter.~~

Det kan legges til rette for fritidsbebyggelse. Boenhetene kan leies ut, men det er ikke utleieplikt

Parkering

Se parkeringskrav i §3.16

Særskilt om bygningenes utforming i ~~BFT-4A~~ BFR9

Felles krav til bygningenes utforming og materialbruk gjelder også for ~~4A~~ BFR9. Men de enkelte bygningenes utførelse, herunder volum, funksjonell oppbygning og innhold, kan varere i større grad internt enn i andre delområder. ~~da det skal oppføres visningshytter med tanke på demonstrasjon av hvilke hytter som kan oppføres andre steder på Fagernesfjellet.~~

Antall etasjer og byggehøyde redegjøres for ved søknad om tiltak. Maksimal mønehøyde fastsettes til 6,0 m over gjennomsnittlig planert terreng, men det kan gjøres unntak forutsatt at dette avpasses individuelt mellom enhetene og at det tas hensyn til bakenforliggende enheter.

~~Enhetene med tilhørende tilbygg skal plasseres innenfor regulert tomtegrenser vist med sosikode 1203 i plankartet.~~

4 Virkning av endringsforslag

Det vurderes at endringen kan gjennomføres som reguleringsendring etter forenklet prosess iht. Plan- og bygningsloven §12-14 *Endring og oppheving av reguleringsplan*. Endringen vil i liten grad påvirke gjennomføringen av områdeplanen for øvrig, den vil ikke gå utover hoveddrammene i planen og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Det vurderes at det er god kapasitet for utleiehytter i området. Det er etablert utleiehytter på naboeiendommen, i tillegg bygges det ett leilighetshotell på en annen naboeiendom. En omregulering av delfelt BFT4A vil derfor ikke føre til en vesentlig reduksjon av utleiehytter i området. Fritidsboligene på BFT4A var i utgangspunktet ikke beregnet på kommersiell virksomhet som del av reiselivsvirksomhet. Da skulle eiendommen iht. reguleringsplanveileder vært regulert til næringsbebyggelse som f.eks. hotell eller overnatting.

Arealet er allerede avsatt til fritidsbebyggelse med en utnyttelsesgrad på 40 %. Det gjøres ingen endringer av byggegrense, utnyttelsesgrad, parkeringskrav osv. Dette betyr at endringen ikke vil gi noen konsekvenser for hverken naboeiendommer eller øvrig del av områdeplanen.

Det vurderes at endringen ikke vil gi noen andre konsekvenser enn hva som allerede er beskrevet i gjeldende områdeplan. Endringen vil ikke føre til økt trafikk, og det er ikke behov for endring av regulerte eller opparbeidede infrastrukturløsninger.

Endringen åpner utelukkende opp for en større grad av privatisering av fritidsboligene, og den eneste forskjellen er at det ikke er utleieplikt, men en mulighet. Dette vil med andre ord kun legge føringer for hvem som benytter fritidsboligene.

Planendringen anses ikke å berøre andre interesser i området.

5 Høringsdokumenter

Følgende høringsdokumenter ligger vedlagt, eller kan lastes ned på Narvik kommune sin hjemmeside:

<https://www.narvik.kommune.no/kunngjoringer-og-horinger/>

- Plankart datert 17.03.2023
- Planbestemmelser datert 17.03.2023

6 Si din mening innen 5.mai

Det legges opp til at justerte plandokumenter sendes på en begrenset høring til berørte parter, og at varsling av oppstart av planarbeid gjøres parallelt. Etter høring gjøres det en merknadsbehandling og det foretas ev. endringer av høringsdokumentene som følge av denne.

Eventuelle merknader eller innspill kan sendes til:

Sweco AS v/Trude Johnsen
Dronningens gate 52/54
8514 Narvik, eller pr. e-post: trude.johnsen@sweco.no

Kopi sendes til:
Narvik kommune
Postboks 64
8501 Narvik, eller pr. e-post postmottak@narvik.kommune.no

7 Vedlegg

- Endret plankart- PDF
- Endrede bestemmelser- PDF