

Saksframlegg

Arkivsak: 25/1493 - 5

Saksbehandler Nora Sønstlien

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
017/25	Hovedutvalg for plan og utvikling	12.06.2025
070/25	Narvik kommunestyre	19.06.2025

Politisk prinsippavklaring - detaljregulering for Efjordveien 1204 m.fl. Norrøna

Jeg viser til sakens utredning og vil foreslå følgende:

Innstilling:

Narvik kommunestyre er positiv til at det settes i gang detaljregulering for Efjordveien, Norrøna.

Narvik kommunestyre vedtar, jf. plan- og bygningsloven §12-8, at planinitiativet kan videreføres slik det foreligger.

Referat fra oppstartsmøtet vil sammen med denne prinsipputtalelsen danne grunnlag for videre planprosess med konsekvensutredning.

Konstituert rådmann
Lars Norman Andersen

Vedtak som innstilling fra Hovedutvalg for plan og utvikling, 12.06.2025 - 017/25

Narvik kommunestyre er positiv til at det settes i gang detaljregulering for Efjordveien, Norrøna.

Narvik kommunestyre vedtar, jf. plan- og bygningsloven §12-8, at planinitiativet kan videreføres slik det foreligger.

Referat fra oppstartsmøtet vil sammen med denne prinsipputtalelsen danne grunnlag for videre planprosess med konsekvensutredning.

Narvik kommunestyre 19.06.2025

Behandling:

Voting nr 1 - Voting over forslag

Forslag: **Innstilling fra Hovedutvalg for plan og utvikling - 12.06.2025**

For: 31 stemmer (100%) - A 8, FRP 4, H 7, INP 4, KRF 1, R 1, SP 3, SV 3

Mot: 0 stemmer (0%)

KST - 070/25 Vedtak:

Narvik kommunestyre er positiv til at det settes i gang detaljregulering for Ejfjordveien, Norrøna.

Narvik kommunestyre vedtar, jf. plan- og bygningsloven §12-8, at planinitiativet kan videreføres slik det foreligger.

Referat fra oppstartsmøtet vil sammen med denne prinsipputtalelsen danne grunnlag for videre planprosess med konsekvensutredning.

Hovedutvalg for plan og utvikling 12.06.2025

Behandling:

Voting nr 1 - Voting over forslag

Forslag: **Opprinnelig forslag**

For: 9 stemmer (100%) - A 2, FRP 1, H 2, INP 2, SP 1, SV 1

Mot: 0 stemmer (0%)

PLAN - 017/25 Vedtak:

Narvik kommunestyre er positiv til at det settes i gang detaljregulering for Ejfjordveien, Norrøna.

Narvik kommunestyre vedtar, jf. plan- og bygningsloven §12-8, at planinitiativet kan videreføres slik det foreligger.

Referat fra oppstartsmøtet vil sammen med denne prinsipputtalelsen danne grunnlag for videre planprosess med konsekvensutredning.

Saksutredning:

Innledning

LPO Arkitekter AS har på vegne av tiltakshaver Norrøna Adventure AS sendt inn et planinitiativ for detaljregulering for Ejfjordveien 1204, 1206 og 1208 på gnr./bnr. 302/81, 302/2, 302/82, 302/105 og 302/5 med formål om å legge til rette for ny bebyggelse for fritids- og turistformål, samt omdisponering av større områder av planområdet til LNFR-formål.

Det ble gjennomført oppstartsmøte i saken, og det ble tidlig i prosessen tydelig for planadministrasjonen at de ikke kunne anbefale oppstart av planarbeidet- Hovedgrunnen er at planene ikke er i henhold til overordnet planverk. Ved uenigheter mellom forslagsstiller og planadministrasjonen, kan forslagsstiller kreve spørsmålet forelagt kommunestyret eller et politisk utvalg som kommunestyret har delegert oppgaven til jf. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan og bygningsloven §4.

Tiltakshaver ønsker med dette å fremlegge saken til politisk behandling i den hensikt å få

politisk aksept for planinitiativet slik det foreligger. Prinsipputtalelsen behandles i henhold til plan- og bygningslovens §12-8 og Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven §4.

Rettsgrunnlag

Plan- og bygningsloven

Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven

Forskrift om konsekvensutredning

Naturmangfoldloven

Faktadel

LPO Arkitekter AS har på vegne av tiltakshaver Norrøna Adventure AS, sendt inn et planinitiativ for regulering av gnr./bnr. 302/81, 302/2, 302/82, 302/105 og 302/5 på Hamnes i Efjorden i Narvik kommune. Oppstartsmøte ble holdt 28.05.2025. Formålet med planen er å legge til rette for ny bebyggelse for fritids- og turistformål, samt omdisponering av større områder av planområdet til LNFR-formål.

Det legges til rette for ny bebyggelse i deler av området som er avsatt til LNFR i dag. Det er vurdert at dette området er mest egnet for ny bebyggelse, da øvrige arealer i planområdet består av jordbruksarealer, myr og beiteområder for rein. Ny bebyggelse vil bestå av konsentrert fritidsbebyggelse med utleiehytter og tilhørende servicefunksjoner. Plasseringen av bebyggelsen vil medføre bygging i strandsonen.

Større deler av planområdet som er satt av til fritidsbebyggelse foreslås endret til LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet. Dette medfører at det vil være et større, sammenhengende areal avsatt til LNFR i planområdet enn det er i dag. Formålsendringen vil ta bedre hensyn til beiteområdet for rein, myr og kulturminnet som ligger i området.

Planforslaget legger også til rette for ny bruk av stranda Hamn og marin restaurering. Det foreslås å flytte kaianlegget fra stranda lenger vest i tilknytning til ny bebyggelse. Ved riving av kaia skal det marine økosystemet restaureres og tareskogen tilbakeføres.

Planadministrasjonen har vurdert at tiltaket kan ha vesentlige virkninger for miljø eller samfunn i henhold til forskriftens §§ 8 og 10, punkt b, og utløser derfor krav om konsekvensutredning. Temaene som skal utredes er reindrift, friluftsliv og naturmangfold.

Planstatus

Det aktuelle området er på ca. 318 daa (inkl. areal i sjø), og er avsatt til LNFR (nødvendig tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsdrift basert på gårdens ressursgrunnlag), fritidsbebyggelse og kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsoner i kommunedelplanen for tidligere Ballangen kommune 2010-2020, vedtatt 19.02.2015. Planområdet er innenfor hensynssone H560 Bevaring naturmiljø i KPA for Ballangen kommune.

Planområdet er ikke detaljregulert. Området grenser til tre eldre reguleringsplaner i øst, sørøst og sør:

- Solvang av Skarstad, PlanID 1987103, vedtatt 11.09.1996
- Utsikten, PlanID 1991102, vedtatt 11.12.1991
- Finkonhalden hytteområde, PlanID, vedtatt 08.04.1997

Lovhjemmel og myndighet

Plan og bygningsloven §12-8. Oppstart av reguleringsplanarbeid - 1. og 2. ledd:

“Når planarbeidet igangsettes, skal berørte offentlige organer og andre interesserte varsles. Når forslagsstilleren er en annen enn planmyndigheten selv, skal planspørsmålet først legges fram for planmyndigheten i møte. Kommunen kan gi råd om hvordan planen bør utarbeides, og kan bistå i planarbeidet. Det skal skrives referat fra møtet. Dersom det er uenighet på vesentlige punkter i oppstartsmøtet om det videre planarbeidet, kan forslagsstilleren kreve spørsmålet forelagt kommunestyret til vurdering.

Finner kommunen at et privat planinitiativ ikke bør føre frem, kan kommunen beslutte at initiativet skal stoppes. Slik beslutning må tas så tidlig som mulig i oppstartsfasen, og hvis ikke annet er avtalt, senest like etter at oppstartsmøte er avholdt. Beslutningen kan ikke påklages, men forslagsstilleren kan kreve å få den forelagt for kommunestyret til endelig avgjørelse. Forslagsstilleren kan ikke foreta varsling og kunngjøring etter tredje ledd før kommunen har tatt stilling til spørsmålet, og forslagsstilleren har mottatt skriftlig underretning.”

Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 4. Foreleggelse for kommunestyret ved uenighet om vesentlige punkter:

“Dersom det i oppstartsmøtet er uenighet om vesentlige punkter i det videre planarbeidet eller om planinitiativet skal stoppes, kan forslagsstilleren kreve spørsmålet forelagt kommunestyret eller et politisk utvalg som kommunestyret har delegert oppgaven til, til vurdering eller avgjørelse, jf. § 12-8 første og andre ledd. Vedtaket fra behandlingen vedlegges referatet fra oppstartsmøtet.

Kommunen skal sørge for at foreleggelse etter første ledd skjer innen rimelig tid etter at kravet er fremsatt.”

Økonomi og inndekning

Planinitiativet er privat og vil ikke ha direkte innvirkning på kommunens økonomi.

Naturmangfold

De miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 – 12 skal legges til grunn ved utøving av offentlig myndighet som kan påvirke naturmangfoldet. I § 8 framgår det at offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for å skade naturmangfoldet. Virkninger av tiltak skal vurderes ut fra den samlede belastningen økosystemet blir utsatt for, jf. § 10. Om det ikke foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger tiltaket kan ha på naturmiljøet skal føre-var-prinsippet legges til grunn, jf. § 9. Dette i den hensikt at vesentlig skade på naturmangfoldet unngås ved at det av 4 treffes en beslutning ut fra et kunnskapsgrunnlag som ikke er tilfredsstillende. Kostnadene ved miljøforringelse skal dekkes av tiltakshaver, jf. § 11. Det skal videre tas utgangspunkt i miljøforsvarlige teknikker eller driftsmetoder som gir det beste samfunnsmessige resultat på kort og lang sikt, jf. § 12.

Planarbeidet vil kunne gripe inn i naturen, og avbøtende tiltak vil kunne være aktuelle. Området er registrert som viktig for ærfugl. Ærfugl er en truet art og av nasjonal forvaltningsinteresse. Planforslaget har forslag til tiltak som kan skjerme ærfugl som en del av anlegget.

Planarbeidet legger opp til tiltak i vannforekomst. Dette må vurderes i henhold til Vannforskriften § 12 dersom planarbeidet startes.

Samfunnsutvikling

Realisering av planarbeidet vil kunne legge til rette for økt turisme gjennom etablering av attraktive overnattingssteder, naturopplevelser og friluftaktiviteter i spektakulære omgivelser. Planen inkluderer utvikling av et helårstilbud basert på bærekraftige prinsipper og lokal tilstedeværelse, noe som forventes å styrke lokal identitet og tiltrekke både norske og internasjonale besøkende. Dette vil igjen kunne bidra til etablering av nye arbeidsplasser innen reiseliv, service og drift, og skape grunnlag for lokal bosetting og økt verdiskaping i området.

Samfunnsøkonomisk effekt

Tiltaket vil kunne gi positive samfunnsøkonomiske effekter ved å stimulere til økt lokal verdiskaping, styrke grunnlaget for næringsutvikling og bidra til økt sysselsetting i området. Et helårig reiselivstilbud med lokal forankring vil kunne gi ringvirkninger for andre næringer som transport, matproduksjon og service, samtidig som det legger til rette for bosetting og skatteinntekter til kommunen.

Medvirkning

Medvirkning i henhold til plan- og bygningsloven vil være en del av planprosessen, dersom planarbeidet starter. Tiltakshaver har i forkant av oppstart av planarbeidet holdt et folkemøte i Efjord for lokalbefolkningen i området.

Rådmannens vurdering

Innledningsvis finner rådmannen det hensiktsmessig å poengtere at kommunen er bevisst på at hver enkelt planinitiativ skal behandles individuelt utfra samme føringer og lovverk. Rådmannen ønsker å henvise til referat fra oppstartsmøtet hvor det er gjennomført flere vurderinger til mottatt planinitiativ og informasjon gitt fra forslagsstiller og tiltakshaver i oppstartsmøtet.

Rådmannen stiller seg positiv til planinitiativet og anser det som et betydelig bidrag til utviklingen av reiselivsnæringen i Efjorden. Etableringen av et turistanlegg med fokus på bærekraftig bruk av området, i kombinasjon med videreføring av jordbruk, vurderes som spesielt verdifullt. Det er også positivt at forslagsstiller ønsker å videreføre gårdsdriften med innretning mot reiseliv og ny bebyggelse for gjester, og at det foreslås konsentrert fritidsbebyggelse med utleiehytter og overnatting med tilhørende servicefunksjoner. Dette vil legge til rette for helårsdrift og styrket lokal verdiskaping, samt skape arbeidsplasser og gi skatteinntekter til kommunen.

Rådmannen fremhever også som positivt at stranda Hamn foreslås åpnet for allmennheten, og understreker viktigheten av at allmenn tilgjengelighet sikres gjennom tydelige bestemmelser i plandokumentene. Videre er det positivt at det i planarbeidet legges til rette for hekkende ærfugl, og at tiltakshaver har et bevisst forhold til ivaretagelse av naturmangfold. Rådmannen vurderer det som et viktig miljøtiltak at det foreslås restaurering av tareskog som en del av prosjektet, samt at tiltakshaver ønsker å se nærmere på den historiske bruken av låssettingsplassen i havna. Dette viser en helhetlig tilnærming til både natur- og kulturmiljø, og vurderes som verdifulle bidrag i det videre planarbeidet.

Satsingen på bærekraftig turisme, lav miljøpåvirkning, og bevaring av lokalt landskap og dyreliv, som vist i referanseprosjekter som Canvas Telemark og Norrøna Lodge Senja, demonstrerer en konkret og målbar tilnærming til bærekraft. Dette inkluderer bruk av bærekraftige materialer, minimal miljøpåvirkning, beskyttelse av økosystemet og biologisk mangfold.

Rådmannen mener det er viktig å ha tett og god dialog med Nordland fylkeskommune som veimyndighet for å sikre en trafikkssikker og funksjonell adkomst til planområdet.

Planinitiativet beskriver ønske om å stenge dagens adkomstvei og etablere en ny adkomst og avkjørsel til fylkesveien via eksisterende grustak sør i planområdet. Dette er et grep som blant annet skal redusere biltrafikken gjennom eksisterende fritidsbebyggelse og samtidig gi bedre plass til jordbruksformål.

Det er også skissert alternative løsninger dersom ny avkjørsel ikke tillates fra fylkesveien, noe som viser behovet for avklaringer tidlig i planprosessen. Rådmannen understreker at eventuelle endringer i adkomst og avkjørsel må skje i samråd med fylkeskommunen og baseres på en grundig vurdering av trafikkssikkerhet, landskapstilpasning og eksisterende bruk i området.

Det er viktig at plandokumentene gir en grundig og helhetlig beskrivelse av hvilke virkninger tiltaket kan ha på landskap, strandsone, kulturminner, naturmangfold, friluftsliv og reindrift. Slike vurderinger er nødvendige for å sikre at planforslaget er faglig godt begrunnet, og at eventuelle negative konsekvenser identifiseres og håndteres på en forsvarlig måte. Rådmannen legger til grunn at planarbeidet skal inneholde tilstrekkelige analyser og dokumentasjon knyttet til terrenginngrep, visuelle virkninger av ny bebyggelse, påvirkning på sårbare naturverdier samt hensyn til beiteområder og reindriftsinteresser. Dette er avgjørende for en helhetlig vurdering av planforslaget i den videre saksbehandlingen.

Tiltakshaver har i planinitiativet vurdert at tiltaket ikke utløser krav om konsekvensutredning, noe som også ble formidlet i oppstartsmøtet. Rådmannen deler imidlertid ikke denne vurderingen, og mener at tiltaket vil kunne medføre vesentlige virkninger for miljø og samfunn. På denne bakgrunn kreves det at temaene friluftsliv, reindrift og naturmangfold inngår som en del av en konsekvensutredning, i samsvar med forskrift om konsekvensutredninger.

Ut fra en samlet vurdering anbefaler rådmannen at planarbeidet kan starte opp.

Innstilling

Narvik kommunestyre er positiv til at det settes i gang detaljregulering for Efjordveien, Norrøna.

Narvik kommunestyre vedtar, jf. plan- og bygningsloven §12-8, at planinitiativet kan videreføres slik det foreligger.

Referat fra oppstartsmøtet vil sammen med denne prinsipputtalelsen danne grunnlag for videre planprosess med konsekvensutredning.

Alternativ innstilling

Narvik kommunestyre vedtar, jf. plan- og bygningsloven §12-8, at planinitiativet stoppes slik det foreligger.

Begrunnelse: