

Referat fra oppstartsmøte - detaljregulering for Efjordveien 1204, 1206 og 1208

Oppstartsmøte	
Prosjektnavn (foreløpig): Detaljregulering Efjordveien 1204, 1206 og 1208	Formål: Regulering av areal for fritids- og turistformål og LNFR
Gårds- og bruksnummer: 302/81, 302/2, 302/82, 302/105, 302/5	Planidentitet: 2025003
Arkivsak: 25/1493	Møtested og dato: Narvik rådhus, 28.05.2025
Referent: Nora Sønstlien	Ref.dato: 28.05.2025
Deltakere: <u>Tiltakshaver:</u> Klaus Mikkelsen v/Norrøna Adventure AS Grete Rolandsen v/INDIRA AS <u>Planfaglig konsulent:</u> Hans E. Fausa v/LPO Arkitekter AS <u>Narvik kommune - plan:</u> Nora Sønstlien, Arealplanlegger Mia Therese R. Iversen, Arealplanlegger	Fravær: Jan Fasting v/Norrøna Adventure AS

1. Informasjon fra forslagsstiller

Planområdet ligger på Hamnnes i Efjorden, og omfatter gnr/bnr: 302/81, 302/2, 302/82, 302/105 og 302/5. Området består både av areal på land, ca 193 daa, og i sjø og strandsone, ca 125 daa. Total størrelse på planområdet er 318 daa.

Planområdet grenser til tre eldre reguleringsplaner i øst, sørøst og sør:

- Solvang av Skarstad, PlanID 1987103
- Utsikten, PlanID 1991102
- Finkonhalden hytteområde, PlanID 1996101

Formålet med planendringen er å legge til rette for ny bebyggelse for fritids- og turistformål. Planinitiativet legger opp til en formålsendring av gnr./bnr. 302/81 og deler av 302/2 fra LNFR til Fritids- og turistformål. Dette området er vurdert til å være mest egnet for ny

bebyggelse innenfor planområdet, og det foreslås derfor konsentrert fritidsbebyggelse med utleiehytter og overnatting med tilhørende servicefunksjoner her. Dette vil medføre bygging i strandsonen.

Videre legges det opp til omdisponering av større deler av planområdet til LNFR-formål. Området som omfatter gnr./bnr. 302/2, 302/5 og 302/82 skal videreføres som LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse knyttet til gårdsdrift og reiseliv. Større deler av gnr./bnr. 302/105 som er satt av til fritidsbebyggelse foreslås endret til LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet. Formålsendringen vil ta bedre hensyn til beiteområdet for rein, myr og kulturminnet som ligger i området.

Planendringen 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. Det vil medføre at stranda åpnes opp og blir mer tilgjengelig for allmennheten. Ved riving av kaia skal det marine økosystemet restaureres og tareskogen tilbakeføres.

2. Informasjon fra kommunen - Føringer for tiltaket

2.1. Aktuelle statlige føringer

[Statlige planretningslinjer for klima og energi](#)

[Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet](#)

[Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging](#)

[Retningslinje for støy i arealplanlegging T - 1442](#)

[Retningslinje for luftkvalitet i arealplanlegging T - 1520](#)

2.2. Planområdets status

Planområdet 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 Ballangen kommune 2010-2020. Det ligger innenfor hensynssone H560 Bevaring naturmiljø. Området omfattes ikke av andre reguleringsplaner.

2.3. Forskrift om konsekvensutredning

I mottatt planinitiativ er det vurdert at planarbeidet ikke faller inn under planer som alltid skal konsekvensutredes eller ha planprogram jf. forskrift om konsekvensutredning vedlegg I og II. Videre er det vurdert ut fra forskriftens §§ 8 og 10 at planen ikke får vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, og dermed ikke utløser krav om konsekvensutredning.

Planadministrasjonen er uenig i planfaglig konsulent sin vurdering av KU-plikten. Planadministrasjonen vurderer at tiltaket kan ha vesentlige virkninger for miljø eller samfunn i henhold til forskriftens §§ 8 og 10, punkt b. Planområdet ligger innenfor et område for reinbeite, området er kartlagt som svært viktig for friluftsliv, og det er lokaliteter av truede

arter i området. I tillegg medfører tiltaket bygging i strandsonen. Temaene som må utredes er reindrift, friluftsliv og naturmangfold.

Planadministrasjonen har også snakket med Statsforvalteren i forkant av møtet for å diskutere om det er behov for KU. Statsforvalteren fortalte at det har vært mye press på reindriften i området, og det har vært innsigelser i andre reguleringsaker.

2.4. Vann - og avløp, overvann

Narvik vann har følgende innspill:

- *Vannforsyning og avløpshåndtering må ivaretas med løsninger bygget ut i privat regi, da det ikke finnes kommunale anlegg i nærhet av planområdet.*
- *I planprosessen må det avklares med Mattilsynet hvorvidt anlegg for vannforsyning vil være plangodkjenningsspliktig i henhold til drikkevannsforskriften.*
- *Videre er det viktig at vann- og avløpsløsningene planlegges slik at forurensningskonflikter mellom utslipp av avløpsvann og drikkevannssystem unngås.*

Planforslaget foreslår utvikling i et distriktsområde uten tilgang til overordnede vann- og avløpssystemer, med forventet utslipp av gråvann i sjøen. Det skal utarbeides en VAO-rammeplan som en del av planarbeidet.

2.5. Veg og adkomst, trafiksikkerhet

Planområdet ligger ved munningen av Ejfjorden, ut mot Ofotfjorden, med adkomst både fra fylkesveien Ejfjordveien og fra sjøen. Adkomsten til planområdet går via en avkjøring fra fylkesveien som deles med nabotomtene nord for planområdet. Planforslaget foreslår en ny adkomst til planområdet fra fylkesveien lenger sør inn til et eksisterende grustak som skal benyttes til parkering. Trafikk videre inn i planområdet skal i hovedsak være for varelevering og persontransport ved behov. Det foreslås også å legge om traktorveien til vest for bebyggelsen for å ta hensyn til jordbruksarealene. Adkomst til fellesområdet til basecampen vil være via båt, eller som gående, syklende eller på ski.

Det opplyses i planforslaget at trafikkøkningen til området vil være begrenset og gi liten påvirkning på veinettet og fylkesveien. Forslagstiller forteller i oppstartsmøtet at planen legger til rette for ca 50 gjester i tillegg til personale, og det legges opp til at de fleste besøkende ankommer med båt. De som evt. vil komme kjørende er hovedsakelig ansatte. Det skal undersøkes og redegjøres nærmere for adkomst og forventet trafikk som en del av planarbeidet. Tiltakshaver må kontakte Nordland fylkeskommune for å få godkjent forslag til ny adkomst fra fylkesveien.

2.6. Bebyggelse og grunnforhold

Planforslaget legger til rette for oppføring av ny bebyggelse til fritids- og turistformål. Bebyggelsen skal bestå av fellesbygg, hytter og felles utearealer. Bebyggelsen skal hovedsakelig ligge over kote +3.5 med maksimal byggehøyde på kote +15.3. Den skal ha et

helhetlig preg med kurvede tak og store vindusflater. Det skal i tillegg etableres forbindelser mellom byggene på hevede ramper, trapper og plattinger av tre. Bebyggelsen skal kunne tas ned uten å legge igjen spor i terrenget dersom det er behov i fremtiden. Det skal utarbeides volumstudier og fotomontasjer som viser virkningene av foreslått bebyggelse i tråd med KDP Ballangen.

Planområdet ligger under marin grense og det kreves derfor en utredning av grunnforhold og muligheter for forekomst av kvikkleire iht. NVEs veileder - Sikkerhet mot kvikkleireskred. Ved utarbeidelse av geotekniske rapporter ønsker planadministrasjonen at disse lastes inn i Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG).

2.7. Parkering

Planinitiativet legger til rette for parkeringsarealer i forbindelse med ny adkomst inn til området fra fylkesveien. Det er krav til parkering i KDP Ballangen, 0,5 biloppstillingsplass pr. gjesterom. Tiltakshaver forteller i møtet at det skal være mulig å oppfylle kravet.

2.8. Universell utforming

Universell utforming blir ikke nevnt planinitiativet, men kommunen forutsetter at universell utforming blir hensyntatt i alle reguleringsplaner. Forslagstiller forteller i møtet at de planlegger å legge til rette for universell utforming i noen hytter, og at adkomsten vil være universelt utformet.

2.9. Grunneier

Planadministrasjonen forventer at det holdes god dialog med de eksisterende eiendommene som blir berørt i forbindelse med planprosessen.

2.10. Grøntstruktur

Store deler av grøntstrukturen i planområdet vil bli ivaretatt gjennom LNFR formål i planforslaget. Ny bebyggelse vil medføre bygging i strandsona, og vil gi noe tap av grøntstruktur. Konsekvensene av tapt grøntstruktur og bygging i strandsonen må redegjøres for i plandokumentene.

2.11. Støy, støv og forurensning

Retningslinjer for behandling av støy (T - 1442) og luftkvalitet (T - 1520), skal legges til grunn ved utarbeidelse av planforslaget. Forurensningsforskriftens kap. 2 krever at tiltakshaver kartlegger eventuell forurensning av grunnen før terrenginngrep settes i gang hvis det har vært aktiviteter som kan ha forurenset grunnen, eller hvis det er andre grunner til å anta at grunnen kan være forurenset.

2.12. LNFR

Deler av planområdet er satt av til LNFR i KDP for Ballangen kommune. Planinitiativet foreslår å endre arealet som ligger ytterst på Hamnnes (gnr./bnr. 302/81 og deler av 302/2) fra LNFR til fritids- og turistformål for å oppføre bebyggelse i dette området. Dette vil

medføre bygging i strandsonen. Det foreslås også å endre arealet som er avsatt til fritidsbebyggelse i planområdet til LNFR, for å bedre ivareta hensyn til reindrift, myr og kulturminner. Dette medfører at det vil være et større, sammenhengende areal avsatt til LNFR i planområdet enn det er i dag.

2.13. Landskap

Det opplyses i planinitiativet at ny bebyggelse skal legges skånsomt i landskapet med minst mulig terrenginngrep. Bebyggelsen skal også kunne tas ned uten å legge igjen spor i terrenget. Det skal utarbeides volumstudier og fotomontasjer som viser konsekvensene av bebyggelsen på landskapet. Det er ønske om dialog med kommunen for omfang og viktige standpunkter som viser virkningene på landskapet. Det skal jobbes videre med hvordan bebyggelsen kan ivareta landskapet i planarbeidet.

2.14. Naturmangfold og miljø

Biologisk mangfold skal vurderes jf. de miljørettslige prinsippene §§ 8 - 12 i naturmangfoldloven. Mulige konsekvenser for naturmangfold skal utredes i ROS-analysen. Det kreves tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag for å forutse eventuelle negative konsekvenser for naturmangfoldet, jf. naturmangfoldloven § 8. Dersom eksisterende kunnskapsgrunnlag vurderes som utilstrekkelig, kreves supplerende undersøkelser.

Planområdet ligger innenfor et område som er registrert som viktig for ærfugl. Planinitiativet har forslag til tiltak som kan skjerme ærfugl som en del av anlegget. Støyende tiltak bør legges utenom hekkesesongen.

Klima- og miljørådgiver har følgende tilbakemelding til planinitiativet:

Det framkommer i planinitiativet at Norrøna og andre innblandede i prosjektet har et stort bærekraftsfokus og det gjenspeiles i flere av tiltakene som blir beskrevet, blant annet følgende som undertegnede ser på som meget positivt:

- *den nye bebyggelsen planlegges konsentrert og bygd på en måte som skal minimere naturinngrep*
- *det er ambisjoner om å videreføre og legge godt til rette for jordbruket i planområdet*
- *det planlegges for parkering i utkanten av området og at trafikk videre inn i planområdet i hovedsak gjelder varelevering og persontransport ved behov*
- *eksisterende traktorvei foreslås flyttet for å begrense konsekvenser for, samt øke jordbruksarealene*
- *myrarealer i planområdet blir gitt stor betydning og i figur 23 er det til og med markert et område i kartet som "restaurert myr" (selv om dette bare så vidt er beskrevet i teksten)*

Vedrørende planene for stranden og fjerning av den eksisterende kaien er det positivt at det planlegges restaurering av bunn og andre tiltak for å styrke biologisk mangfold i sjø etter at bryggen er fjernet. Fjerning av kråkeboller og reetablering av tareskogen er begge viktige

tiltak. Både fjerning av eksisterende og framfor alt bygging av ny brygge er imidlertid tiltak i vannforekomst og kan være omfattet av Vannforskriften § 12.

Omdisponeringen av arealformål innenfor planområdet fremstår som fornuftig og godt begrunnet med henvisning til et bærekraftig bruk av området.

Med Norrønas uttalte intensjoner innen bærekraft forventes det at alle disse tiltakene blir fulgt nøye opp og at prosjektet blir gjennomført med et gjennomgående og helhetlig bærekraftsfokus. Det forventes for eksempel at det blir gjort en god analyse av alternativene til energiforsyning, at det blir lagt vekt ved energieffektivitet i alle byggene og at det tas høyde for lading av elbiler ved parkeringen.

2.15. Friluftsliv/folkehelse

Planområdet er kartlagt som et svært viktig friluftslivsområde i Friluftskartlegging i regi av Nordland fylkeskommune. Området er i dag privat og ikke i bruk som allment friluftsområde. Planforslaget vil åpne stranda til allmenn bruk, tilby overnattingsmuligheter og aktiviteter som bl.a. guidede topturer. Dette kan føre til at området blir mer attraktivt og allment tilgjengelig. Det opplyses at det skal tas hensyn til naturverdier og lokale behov ved at turrutene skal utarbeides i samarbeid med reindriverne i området og Statens naturoppsyn.

2.16. Utbyggingsavtale/rekkefølgekrav

Det er ikke meldt behov for utbyggingsavtale. Eventuelle rekkefølgekrav vurderes i planarbeidet.

2.17. Terrenginngrep

Ved alle typer terrenginngrep og utbygging skal man vise aktsomhet i forhold til mulig skredfare. Dette gjelder både ved graving og utfylling av masser, oppsett av bygninger eller andre konstruksjoner og ved hogst. En skal være særlig varsom i bratte områder med løsmasser og i leirområder under marin grense der det kan finnes soner med skredfarlig leire.

2.18. Kulturminner og kulturmiljø

Det er registrert to automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet. Det opplyses i planforslaget at det ikke er planlagt tiltak innenfor registreringene eller i nærområdet. Minner om generell aktsomhetsplikt jfr. kulturminneloven.

2.19. Samiske interesser

Deler av planområdet er registrert som vårbeite for Frostisen reinbeitedistrikt, og planen vil dermed kunne berøre samiske interesser. Kommunen har derfor plikt til å tilby konsultasjon jf. sameloven kapittel 4. Narvik kommune vil sende skriftlig varsel til Sametinget og andre med konsultasjonsrett ved oppstart av planarbeidet. Konsultasjon bør være gjennomført før planforslaget sendes inn til kommunen. Planadministrasjonen ønsker at representanter fra forslagsstiller deltar på konsultasjon. Statsforvalteren kan bistå ved behov.

2.20. Avfallshåndtering

Kommunen forutsetter at avfallshåndtering etableres gjennom offentlig eller annen felles løsning etter HRS sine retningslinjer for renovasjon, eller annen tilbyder for renovasjon.

2.21. Annet

Felles behandling av plan og byggesak: Det er ikke vurdert behov for felles behandling. For nærmere veiledning om parallell behandling, se KMDs Reguleringsplanveileder pkt 2.9.

Krav til fagkyndighet: Kommunen må vurdere at krav til fagkyndighet jf. § 3 i forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven, er oppfylt. På tidspunktet oppstartsmøtet fant sted er krav til fagkyndighet oppfylt med LPO Arkitekter AS som planfaglig konsulent.

Regionalt planforum: Det er ikke vurdert som aktuelt å bringe planforslaget inn for regionalt planforum.

3. **ROS - analyse**

ROS - analyse skal utarbeides i henhold til DSB sin veileder for ROS i arealplanlegging.

4. **Konklusjon**

Foreslått tiltak er ikke i tråd med gjeldende kommunedelplan, KDP Ballangen kommune. Ut fra en samlet vurdering kan derfor ikke kommunens planadministrasjon anbefale oppstart av planarbeidet slik det foreligger.

Forslagsstiller informerer i møtet at de ønsker en politisk prinsippavklaring av planinitiativet.

5. **Krav til videre planarbeid**

Dette gjelder dersom det gjennom politisk prinsippavklaring gis aksept for oppstart av planarbeid:

5.1. Krav til medvirkning

Narvik kommune anbefaler å bruke veileder fra Oslo kommune "Medvirkning i innsendte reguleringsplaner" i tillegg til det som er angitt i PBL kap.5. Minner om at aktiv medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge tas særlig ansvar for.

Forslagsstiller varsler ved eventuell oppstart av planarbeidet til høringsinstanser, berørte naboer og med avisannonse i Fremover. **Forslagsstiller sender tekst, pdf og sosi-fil av planavgrensning til kommunen for godkjenning, som legger det ut på kommunens hjemmeside.** Referat fra oppstartsmøtet skal vedlegges som en del av varsel om planoppstart.

5.2. Forhold til FNs bærekraftsmål

Narvik kommune legger til grunn FNs bærekraftsmål i sine planer og arbeid. I planbeskrivelsen må forslagsstiller vurdere hvordan planforslaget bidrar til å oppfylle intensjonene i bærekraftsmålene. Det bes om at de mest relevante bærekraftsmålene trekkes frem, med en beskrivelse av hvordan planen bidrar til disse.

5.3. Komplett planforslag

Gebyr i hht. Narvik kommunes gebyrregulativ. Planforslaget behandles når kommunen anser planforslaget som komplett, med følgende dokumenter:

Planforslaget skal inneholde:

- Planbeskrivelse i word- og pdf-format.
- Innkomne merknader ved varsel om oppstart med skriftlige kommentarer fra forslagsstiller skal inngå i planbeskrivelsen.
- Planbestemmelser i word- og pdf-format. Mal for bestemmelser oversendes.
- Plankart i PDF (A3) og SOSI (i gjeldende standard). Dersom planen inneholder flere vertikalnivå må det utarbeides SOSI-filer per vertikalnivå. Plankart skal godkjennes av kommunens GIS-ansvarlig før planen tas opp til behandling.
- ROS-analyse
- VAO-plan, prinsipiell.
- Situasjonsplan/terrengsnitt
- 3D-modeller av planlagt tiltak med sol/skyggediagram
- Nødvendige utredninger

Alle illustrasjoner skal vise maksimal utnyttelse av hva planen åpner opp for. Kommunen ønsker 3D-modeller (i formatene .ifc eller .fbx) for å kunne visualisere tiltak i kommunens 3D-verktøy.

Følgende føringer gjelder for prosjektet:

- Kommuneplanens arealdel med generelle bestemmelser og retningslinjer, bestemmelser og retningslinjer for det aktuelle arealbruksformålet, og eventuelle hensynssoner.
- Kommunens VA-norm.
- Statens vegvesens vegnorm.
- Kommunens gebyrregulativ.
- HRS sine retningslinjer for renovasjon/ annen tilbyder for renovasjon/næringsavfall.
- Statlige planretningslinjer for klima og energi
- Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T - 1442
- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T - 1520
- Veileder fra Ofoten Brann IKS.

Ved leveranse av store/mange filer kan disse leveres gjennom filoplastningstjenesten til Narvik kommune: <https://www.narvik.kommune.no/filoplasting/>

6. Framdrift

Narvik kommune har informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven. Saksbehandlingstid fra komplett planforslag er mottatt til første gangs vedtak i saken er 12 uker.

Det er ikke lagt opp til overordnet fremdrift.

- Politisk prinsippavklaring juni 2025
- Fremdrift fortløpende etter dette, avhengig av vedtaket av prinsippavklaringen

Behov for møter underveis vurderes fortløpende, f.eks. mellom varsel om oppstart og innsending av planforslag.

Referatet og Narvik kommunes merknader og innspill bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunktet oppstartsmøtet fant sted.

Det gjøres oppmerksom på at hverken oppstartsmøte eller møtereferatet gir noen av de enkelte parter rettigheter i den senere saksbehandlingen. Naboprotester, protester fra beboerorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter mv. vil kunne føre til krav om endring av prosjekter, evt. endring av framdriften for prosjektet.

Med vennlig hilsen

Nora Sønstlien
Arealplanlegger