

Saksframlegg

Arkivsak: 22/4660 - 7

Saksbehandler Nora Sønstlien

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
030/25	Hovedutvalg for plan og utvikling	14.10.2025
110/25	Narvik kommunestyre	30.10.2025

Politisk prinsippavklaring - Detaljregulering for Håkonset

Jeg viser til sakens utredning og vil foreslå følgende:

Innstilling:

Narvik kommunestyre er positive til at det settes i gang detaljregulering for Håkonset. Narvik kommunestyre vedtar, jf. plan- og bygningsloven § 12-8, at planinitiativet kan videreføres slik det foreligger.

Referat fra oppstartsmøte og avklaringsmøte vil sammen med denne prinsipputtalelsen danne grunnlag for videre planprosess med konsekvensutredning.

Lars Norman Andersen
konstituert kommunedirektør

Vedtak som innstilling fra Hovedutvalg for plan og utvikling, 14.10.2025 - 030/25

Innstilling:

Narvik kommunestyre er positive til at det settes i gang detaljregulering for Håkonset. Narvik kommunestyre vedtar, jf. plan- og bygningsloven § 12-8, at planinitiativet kan videreføres slik det foreligger.

Referat fra oppstartsmøte og avklaringsmøte vil sammen med denne prinsipputtalelsen danne grunnlag for videre planprosess med konsekvensutredning.

Narvik kommunestyre 30.10.2025

Behandling:

Votering nr 1 - Votering over forslag

Forslag: Innstilling fra Hovedutvalg for plan og utvikling - 14.10.2025

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

Mot: 0 stemmer (0%)

KST - 110/25 Vedtak:

Narvik kommunestyre er positive til at det settes i gang detaljregulering for Håkonset. Narvik kommunestyre vedtar, jf. plan- og bygningsloven § 12-8, at planinitiativet kan videreføres slik det foreligger.

Referat fra oppstartsmøte og avklaringsmøte vil sammen med denne prinsipputtalelsen danne grunnlag for videre planprosess med konsekvensutredning.

Hovedutvalg for plan og utvikling 14.10.2025

Behandling:

Votering nr 1 - Votering over forslag

Forslag: **Opprinnelig forslag**

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

Mot: 0 stemmer (0%)

PLAN - 030/25 Vedtak:

Innstilling:

Narvik kommunestyre er positive til at det settes i gang detaljregulering for Håkonset. Narvik kommunestyre vedtar, jf. plan- og bygningsloven § 12-8, at planinitiativet kan videreføres slik det foreligger.

Referat fra oppstartsmøte og avklaringsmøte vil sammen med denne prinsipputtalelsen danne grunnlag for videre planprosess med konsekvensutredning.

Saksutredning:

Innledning

Allskog har på vegne av tiltakshaver Efjord Sjøhus sendt inn et planinitiativ for detaljregulering for Håkonset på gnr./bnr. 308/4 med formål om å legge til rette for ny bebyggelse for fritids- og turistformål.

Det ble gjennomført oppstartsmøte i saken den 21.11.2022, hvor planadministrasjonen konkluderte med at de ikke kunne anbefale oppstart av planarbeidet fordi planene ikke var 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 konsekvensutredning

Naturmangfoldloven

Faktadel

Allskog har på vegne av tiltakshaver Efjord Sjøhus, sendt inn et planinitiativ for regulering av gnr./bnr. 308/4 på Håkonset i Ballangen i Narvik kommune. Formålet med planen er å legge til rette for ny bebyggelse for fritids- og turistformål.

Planen legger til rette for campingplasser, utleiehytter, teltplasser, bevertning og et småbåtanlegg med plass til ca. 20 utleiebåter. I tillegg vil et område langs sjøen, stranda mot vest og høydedraget mot vest, reguleres til friluftsmål. På arealet nord for Håkonsetveien vil det legges til rette for en hyttetomt. Det planlegges også å anlegge en vei langs eiendomsgrensen i øst ned til utleiehyttene.

Planstatus

Det aktuelle området er på ca. 55 dekar og er avsatt til LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse i kommunedelplanen for tidligere Ballangen kommune 2010-2020, vedtatt 19.02.2015. Deler av planområdet ligger innenfor hensynsone H310, ras- og skredfare. Planområdet omfattes ikke av andre reguleringsplaner.

I forbindelse med arbeidet med ny KPA for Narvik kommune er det gjort en overordnet konsekvensutredning for tiltaket i 2023. Her er det konkludert med at tiltaket vil ha virkninger på områdets jordbruksareal, strandsone, friluftsliv og mulig kulturmiljø. Narvik kommune har valgt å ta med tiltaket i forslaget til ny KPA. Det er vurdert at tiltaket kan ha vesentlige virkninger for miljø eller samfunn i henhold til forskriftens §§ 8 og 10, og utløser derfor krav til konsekvensutredning.

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 legger til rette for 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 et variert overnattingstilbud i flotte naturomgivelser. Området er i dag lite tilgjengelig, men planarbeidet legger opp til å gjøre stranda allment tilgjengelig, og vil etablere et spisested som skal være åpent for alle. Dette vil tiltrekke både lokale besøkende og turister. Tiltaket vil dermed 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. Dette vil legge til rette for økt bosetting og skatteinntekter til kommunen.

Medvirkning

Medvirkning i henhold til plan- og bygningsloven vil være en del av planprosessen, dersom planarbeidet starter.

Rådmannens vurdering

Innledningsvis finner kommunedirektøren det hensiktsmessig å poengtere at kommunen er bevisst på at hvert enkelt planinitiativ skal behandles individuelt utfra samme føringer og lovverk.

Kommunedirektøren er i utgangspunktet positiv til planforslaget, da det vil bidra til å styrke reiselivsnæringen i Efjorden og øke lokal sysselsetting. I oppstartsmøtet 21.11.2022 ble konklusjonen likevel at *“Planinitiativet fraviker fra overordnet planverk i den grad at kommunens administrasjon ikke kan anbefale oppstart av planarbeidet etter plan- og bygningsloven § 12-8. Det påpekes at det er pågående arbeid med ny kommuneplan arealdel og vil anbefale tiltakshaver om å avvente videre prosess før ny plan foreligger. Narvik kommune vil gjøre overordnede og nye vurderinger for utvikling og bygging i Efjorden i forbindelse med denne prosessen.”*

Kommunedirektøren viser til referat fra oppstartsmøtet og avklaringsmøte 09.09.2025, hvor det er gjennomført flere vurderinger til mottatt planinitiativ, og informasjon gitt fra forslagsstiller og tiltakshaver. I avklaringsmøtet ble det klart at forslagsstiller ønsket en politisk prinsippavklaring for å kunne starte opp planarbeidet og ikke vente til kommuneplanens arealdel foreligger. Kommunedirektøren erkjenner at arbeidet med kommuneplanens arealdel har tatt lengre tid enn først planlagt og at avklaring av planinitiativ som ikke er i samsvar med gjeldende overordnede planer derfor utsettes lengre enn ønskelig både for forslagsstillere og kommunen. Kommunedirektøren viser også til at det er gitt politisk aksept for oppstart for et annet planinitiativ i Efjorden som legger til rette for fritids- og turistformål, detaljregulering for Efjordveien 1204 m.fl., den 19.06.2025.

Planområdet er lite brukt i dag, siden det er lite tilgjengelig fra fylkesvegen. Tiltaket vil etablere en vei fra Håkonsetveien ned til området, og legge til rette for et spisested for allmennheten. Dette vil føre til økt bruk av området, og gi et tilbud for både turister og lokale besøkende, noe som igjen kan øke muligheten for en fremtidig bosetting på Håkonset.

Kommunedirektøren synes det er positivt at planen legger opp til at stranda skal være tilgjengelig for allmennheten, og at det legges vekt på universell utforming av adkomsten ned til stranda fra Håkonsetveien. Siden tiltaket medfører bygging i strandsonen og er registrert som et viktig friluftslivsområde, vil kommunedirektøren understreke viktigheten av at allmenn tilgjengelighet sikres gjennom bestemmelser i plandokumentene.

Tiltaket kan ha virkninger på landskap, vannmiljø, strandsone, friluftsliv og mulig kulturmiljø, og det er derfor viktig at dette redegjøres for i plandokumentene. En grundig vurdering av virkninger er nødvendig for å sikre at planforslaget er faglig godt begrunnet, og at eventuelle negative konsekvenser identifiseres og håndteres på en forsvarlig måte.

Deler av planområdet består av myr og et areal med fulldyrka jord. Etter innspill fra avdeling for landbruk, naturforvaltning og havbruk, om at jordbruksarealet er lite hensiktsmessig å drifte, vurderer kommunedirektøren at det ikke er nødvendig med en konsekvensutredning for jordvern. Det skal legges til rette for campingplasser i området med myr, men det skal ikke gjøres inngrep eller graving i myra. Nedbygging av myr fører til utslipp av klimagasser og tap av naturmangfold, og bør derfor unngås så langt det er mulig.

I den overordnede konsekvensutredningen for tiltaket utført i 2023, er det vurdert at tiltaket kan ha negative virkninger på mulig kulturmiljø i området. Det er ingen registrerte kulturminner innenfor planområdet, men det er flere funnsted i nærheten. Derfor er det vurdert at det er potensial for flere registreringer innenfor planområdet. Kommunedirektøren anbefaler at kulturmiljø konsekvensutredes. Dersom dette ikke gjennomføres, forventes det likevel en grundig redegjørelse for temaet og mulige virkninger i plandokumentene.

Forslagsstiller har i planinitiativet vurdert at tiltaket ikke utløser krav om konsekvensutredning. Kommunedirektøren deler imidlertid ikke denne vurderingen, og mener at tiltaket vil kunne medføre vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Planområdet ligger innenfor et område som er registrert som et viktig friluftslivsområde, og tiltaket medfører bygging i strandsonen. Derfor vurderer kommunedirektøren at det er nødvendig at temaet friluftsliv konsekvensutredes, i henhold til forskrift om konsekvensutredning.

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

Innstilling

Narvik kommunestyre er positive til at det settes i gang detaljregulering for Håkonset. Narvik kommunestyre vedtar, jf. plan- og bygningsloven § 12-8, at planinitiativet kan videreføres slik det foreligger.

Referat fra oppstartsmøte og avklaringsmøte 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:

Vedlegg

- 01 Detaljregulering for Håkonset - Referat fra avklaringsmøte
- 02 Håkonset - Referat fra oppstartsmøte
- 03 Planinitiativ Haakonset gnr. 308 bnr. 4