



Referat fra oppstartsmøte - Detaljregulering for Håkonset

Oppstartsmøte	
Prosjektnavn (foreløpig): Detaljregulering for Håkonset	Formål: Utvikle eiendommen til fritids og turistformål
Gårds- og bruksnummer: 308/4	Planidentitet: 2022011
Arkivsak: 22/4660	Møtested og dato: Rådhuset/Googlemeet, 21.11.2022
Referent: Shayesteh Shahand	Ref.dato:
Deltakere: <u>Tiltakshaver:</u> Efjord Sjøhus, Reidar Eriksen <u>Planfaglig konsulent:</u> Allskog, Ellen Kristin Moe <u>Narvik kommune - plan:</u> Shayesteh Shahand Jul Johan Riddervold	Fravær:

1. Informasjon fra forslagsstiller

Planområdet ligger på Håkonset i Ballangen, mellom Håkonsetveien og Efjorden. Planområdet omfatter gnr/bnr 308/4 og ligger i del av et større LNFR-område. Området består av myr, åpen fastmark med skinn vegetasjon, løvskog/blandingsskog, fulldyrka jord, lite dyrkbart og har vært beitet av sau. Området er registrert som et viktig friluftsområde i Miljødirektoratets Naturbase. Det er ikke registrert natur-miljøkvaliteter innenfor eller i nærheten av planområdet som kan påvirkes negativt av tiltaket. Mot sjøen i sør er det et høydedrag med 6 meter berg over havet. Planområder vender mot sør og har flott utsikt og solforhold.

Det foreslås etablert fritidsbebyggelse, utleiehytter, campingplass, bevertning, småbåtanlegg, teltområde og friluftsområde. Det vil anlegges veg som går i bakkant av utleiehyttene helt ned til stranda for å tilby tilgjengelig for alle.

Formålet med planen er at næringsutvikling mot turisme for å legge til rette fremtidig bosetting.



2. Informasjon fra kommunen - Føringer for tiltaket

2.1. Aktuelle statlige føringer

[Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning](#)
[Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging](#)
[Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging](#)
[Retningslinje for støy i arealplanlegging T - 1442](#)
[Retningslinje for luftkvalitet i arealplanlegging T - 1520](#)

2.2. Planområdets status

Foreslått planområdet er innenfor LNFR-område for spredt bolig-, fritids-, næringsbebyggelse i kommune(del)plan for Ballangen. Planområdet omfattes ikke av reguleringsplaner.

Narvik kommune opplyser at det er mottatt et planinitiativ for utvikling av flere fritidsboliger på naboeiendommen 308/2. Dette planinitiativet er ikke i tråd med overordnet plan og er stoppet i påvente av ny kommuneplanens arealdel for Narvik.

2.3. Forskrift om konsekvensutredning

Det er i planinitiativet vurdert til at planforslaget ikke utløser krav om konsekvensutredning i henhold til gjeldende forskrift.

Planadministrasjonen har vurdert behov for konsekvensutredning og er av den formening at planforslaget mulig utløser krav om konsekvensutredning etter § 8, Vedlegg II 12 d). Det må utføres en detaljert vurdering om behov for konsekvensutredning. Behovet for konsekvensutredning må avklares før det kan varsles oppstart.

2.4. Vann - og avløp, overvann

Narvik vann har følgende tilbakemelding på planinitiativet:

Det er ikke kommunale vann- og avløpsanlegg i området. Det bør etterstrebes fellesløsning for sanitæranlegg for bobil/caravan området og utleiehytter.

Narvik kommune ved enhet veg og park har følgende tilbakemelding når det kommer til vann- og avløp, overvann:

Veg og park forutsetter at reguleringsplanen legger opp til at overvann skal håndteres lokalt og for øvrig i tråd med overordnede planer.

Vassdrag skal holdes åpne. De skal føres på en forsvarlig måte frem til resipient.

Det skal settes byggegrenser langs overvannsanlegg, jf. kommuneplanen.

Ofoten Brann IKS viser til sin veileder når det gjelder tilrettelegging for brannvesenet som ligger vedlagt. Ofoten Brann IKS påpeker også at behovet for slokkevann blir i henhold til krav.



Planadministrasjonen påpeker at det i fremtiden er forventet at klimaendringene vil føre til mer ekstremvær og vi er dermed nødt å planlegge for fremtiden. Planforslaget må redegjøre for hvordan det er planlagt å håndtere avløp og overvann.

2.5. Veg og adkomst, trafiksikkerhet

Det vil anlegges veg langs østsiden av eiendomsgrensen, i bakkant av utleiehyttene, som går helt ned til stranda.

Narvik kommune enhet veg og park har følgende interne innspill til planinitiativet:

KV54018 Håkonsetveien er en offentlig kommunal veg, FV7568 Efjordveien er offentlig fylkeskommunal veg og eventuelle øvrige veger i planområdet er private jf. veglovens bestemmelser.

Det forutsettes på generelt grunnlag at Statens vegvesen sine håndbøker blir lagt til grunn ved planlegging som omfatter veg- og trafikkarealer. Vi gjør samtidig oppmerksom på at Narvik kommune, når det gjelder offentlig kommunale veger, kan kreve lokale tilpasninger som fraviker håndbøkene.

En del av Håkonsetveien (cirka m1390 - m1480) krysser planområdet i nordøstre hjørne. Regulert veg bør være minimum 10 meter bred, inklusive annen veggrunn. Det skal være byggegrenser langs offentlig veg og knyttes egne bestemmelser til vegformål.

Veg og park skal forelegges tekniske planer for offentlig kommunale veganlegg med sideanlegg. Det skal knyttes rekkefølgebestemmelser til de tekniske planene.

Planadministrasjonen mener at utbygging av et campingområde med utleiehytter vil kunne medføre betydelig økning i trafikk. Det må redegjøres for hvordan planen ivaretar trafiksikkerheten til myke og harde trafikanter.

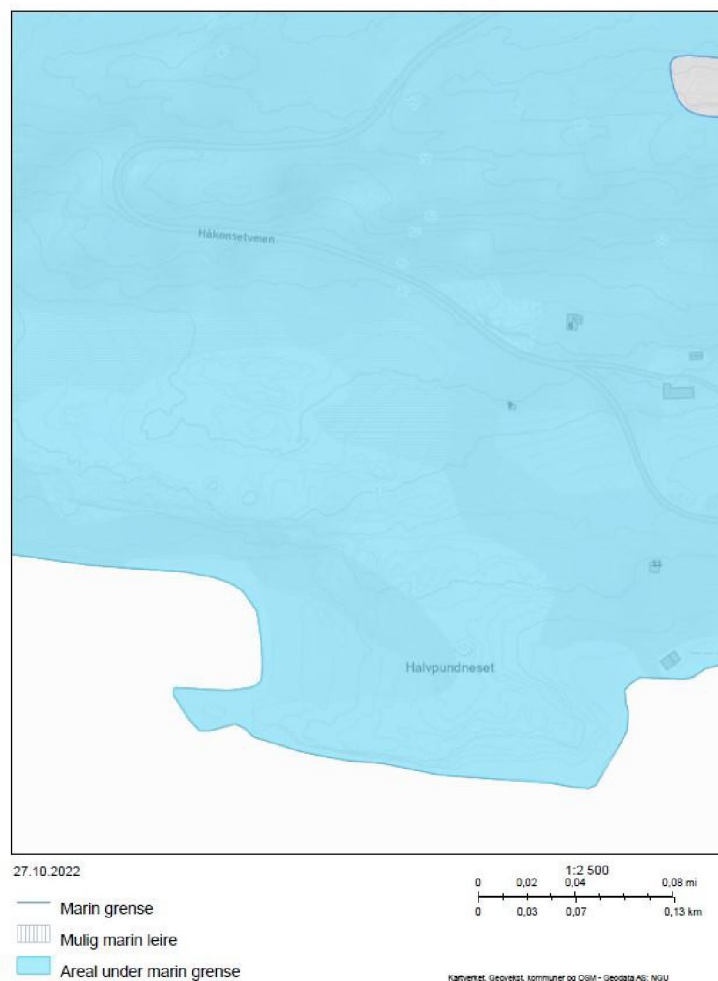
2.6. Bebyggelse og grunnforhold

Tiltaket utgjør næringsutvikling på Håkonset. Området nord for den kommunale vegen ønskes regulert til ei hyttetomt. I tillegg legges tiltaket opp til etablering av ca. 20 utleiehytter liggende i rekke eller ganske tett i den sørøstlige delen av området. Hyttene skal være på ca 40 kvm og ha en moderne utforming med glass i front mot sjøen. Hyttene skal stå på peler og terrenget skal ikke endres ved sprenging ,mm. Det er også ønskelig å sette opp et bygg som brukes til bevertning for å tilby matservering til brukere av området. Det flate arealet nært den kommunale vegen ønskes benyttet til caravanplass. Dette området består i av noe myr, myra skal ikke graves men vil dekkes med duk og legges på pukk og grus. Del av den dyrka jorda ned mot sjøen skal brukes som teltområde. Det skal kanskje brukes et fysisk skille for å sikre at det ikke oppføres telt helt nede mot stranden/sjøen. I den dyrkede jorden skal det ikke foretas inngrep. Det legges også opp til etablering småbåtanlegg med plass til ca 20 utleiebåter.



Figure 1. The effect of the number of trials on the mean accuracy of the responses. The error bars represent the standard error of the mean.

• • • • •



Figur 2. Utsnitt kart som viser planområdet er under marin grense

2.7. Uteoppholdsareal, lekeplasser og parkering

Tiltaket utløser ikke krav om uteoppholdsareal eller lekeplass. Samtidig bør tiltakshaver tilrettelegge for at barn og brukere av friluftsområde i minst mulig grad blir berørt av det aktuelle tiltaket. Avbøtende tiltak må avklares i detaljreguleringen. Parkering, og eventuelt økt behov for parkering burde kartlegges og avklares i detaljregulering.

2.8. Grunneier

Tiltakshaver er hjemmelshaver på aktuell eiendom.

2.9. Grøntstruktur

Alle tiltak skal utformes med tanke på å sikre miljøet i et globalt og lokalt perspektiv. Planadministrasjonen påpeker at det er viktig at grønnsstruktur hensyntas i anleggsfasen.

2.10. 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 forurensset grunnen, eller hvis det er andre grunner til å anta at grunnen kan være forurensset.

2.11. LNFR

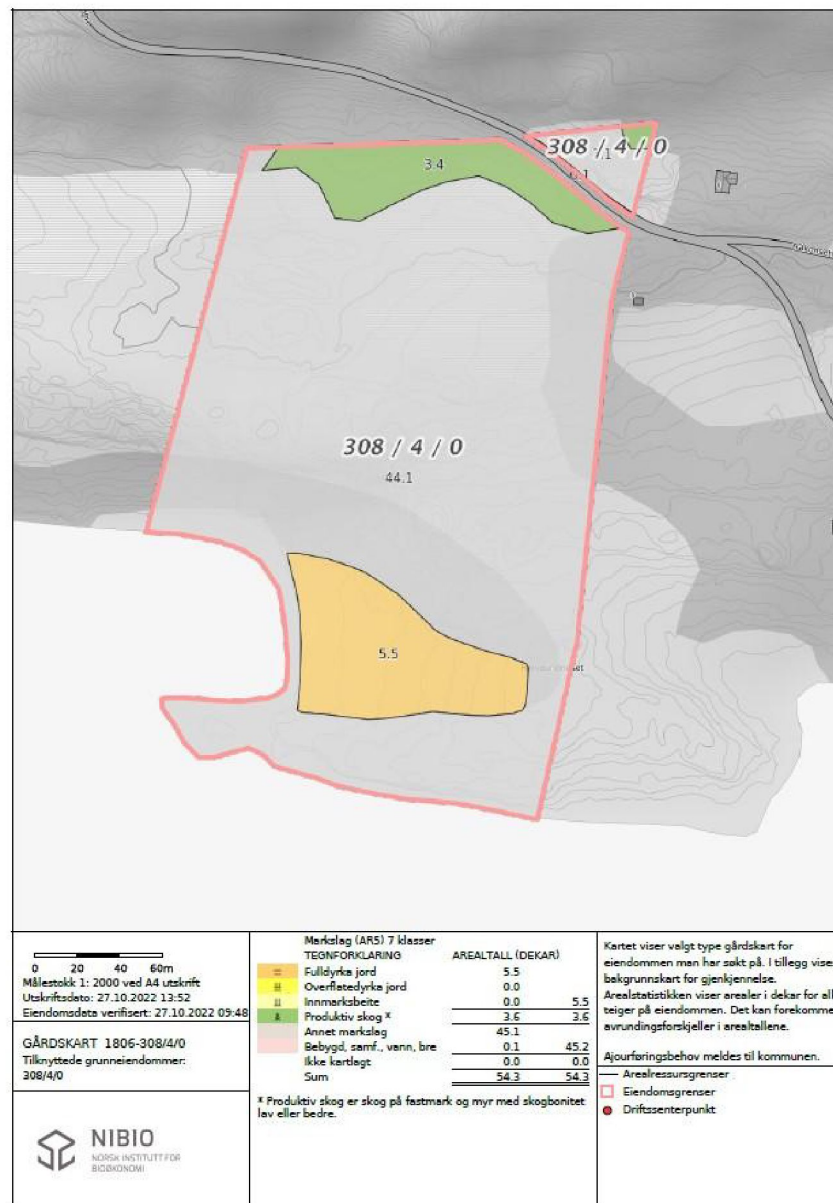
Foreslått planområdet er innenfor eksisterende LNFR- områder for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse. Planadministrasjonen viser til kommune(del)plan for Ballangen, det er satt overordnede bestemmelser for området i §§ 4.5, 4.7, 4.7.1, og 4.9. Narvik kommune forventer at beslaglegging av LNFR områder kartlegges i planforslaget.

Det er viktig at jordressurser (jordvern) blir tilstrekkelig omtalt i planforslaget. Administrasjonen påpeker at det er registrert fulldyrka jord og produktiv skog i planområdet. Dette må utredes og omtales nærmere gjennom planprosessen og eventuell konsekvensutredning.

Tiltakshaver kom med opplysning om at det ikke er dyrket mark i planområdet og mener at dette er en feilregistrering. Administrasjonen påpekte at dette må utredes og omtales i tilstrekkelig grad i et planforslag.

Narvik kommune ved Landbruk/Naturforvaltning har følgende tilbakemelding på planinitiativet:

Evt. fellesrettigheter for andre eiendommer på 308/4" må sjekkes ut, og at adkomsten til eiendommen/tiltaket inkl. teig med dyrka mark blir vurdert. Fra flyfoto ser det ut som at det går vei inn fra naboeiendommer i øst.



Figur 3. Utsnitt kart som viser jordressurser i planområdet

2.12. Landskap

Planadministrasjonen ønsker at påvirkningene på landskapet, og hvilke grep som kan minimere påvirkningen, skal omtales i planbeskrivelsen.

2.13. Naturmangfold og miljø

Biologisk mangfold skal vurderes jfr. 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.



2.14. Friluftsliv/folkehelse

Arealet langs sjøen, stranda mot vest og høydedraget mot vest er tenkt regulert til friluftsmål i planinitiativet. Samtidig foreslås det etablert utleiehytter langs sjøen. Narvik kommune ved miljørettet helsevern (MHV) og folkehelse påpeker at det er ikke anbefalt utbygging i strandsonen da alle bør ha tilgang til slike områder. Utbygging i uberørt natur er heller ikke å anbefale i et folkehelseperspektiv. Planadministrasjonen forventer at det i et planforslag gjennomføres vurderinger for utbygging i strandsonen og hvordan det er tenkt sikret at alle skal ha tilgang til sjøen i området.

2.15. Utbyggingsavtale/rekkefølgekrav

Det er ikke meldt behov for utbyggingsavtale. Det er heller ikke oppgitt at det skal bygges noe som kommunen senere skal overta, men eventuell oppgradering av kommunal veg må avklares med veg og park og skal beskrives i detaljregulering.

2.16. 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.

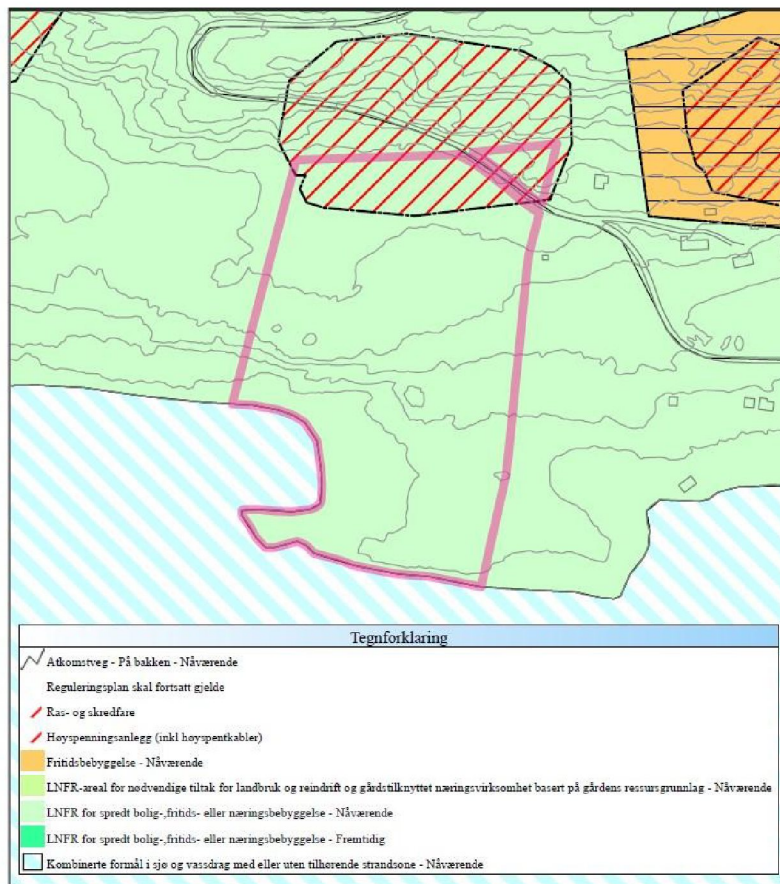
I planinitiativet er det foreslått at det mindre arealet nord for den kommunale vegen reguleres til en hyttetomt. Dette arealet ligger i hensynssone for ras- og skredfare.

Planadministrasjonen minner om bestemmelser og retningslinjer til arealdelen

Kommuneplan for Ballangen (PBL § 1.17):

I skredutsatte områder skal det unngås å bygge nytt eller utvide eksisterende bebyggelse i vesentlig omfang. Tiltakshaver er pliktig til å dokumentere forsvarlig utredning og er ansvarlig for nødvendige sikkerhetstiltak. I skredutsatte områder skal tiltak og sikringstiltak godkjennes av NVE før tiltak kan igangsettes.

Planadministrasjonen forventer at påpekte forhold omtales i tilstrekkelig grad i et planforslag.



Figur 4. Utsnitt kart som viser nordområdet ligger i ras- og skredfare området

2.17. Kulturminner og kulturmiljø

Planområdet berører ikke registrerte kulturminner etter søk i "kulturminnesøk". Narvik kommune påpeker at det er flere kulturminner og kulturminnefunn i området Håkonset og minner om generell aktsomhetsplikt jfr. kulturminneloven.

2.18. Avfallshåndtering

Avfallshåndtering skal skje etter HRS sine retningslinjer for renovasjon. Planadministrasjonen ønsker at tiltakshaver går i dialog med HRS for å finne de beste løsningene for området.

2.19. Annet

Felles behandling av plan og byggesak: Det er ikke vurdert behov for felles behandling.

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 oppstartsmøte fant sted er krav til fagkyndighet oppfylt med Allskog 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

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 E fjorden i forbindelse med denne prosessen.

5. Krav til videre planarbeid

5.1. Krav til medvirkning

Narvik kommune anbefaler å bruke ny 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 oversender tekst, pdf og sosi-fil av planavgrensning til kommunen, 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 kommentar 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.
- Planskjema for Nordland. Mal for planskjema oversendes.
- ROS-analyse



- VA-plan, prinsipiell.
- Situasjonsplan/terrengsnitt
- sol/skyggediagram
- Nødvendige utredninger

Alle illustrasjoner skal vise maksimal utnyttelse av hva planen åpner opp for. Kommunen ønsker 3D-modeller (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 energiplanlegging og klimatilpasning
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- 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 filopplastningstjenesten til Narvik kommune:

<https://www.narvik.kommune.no/for-leverandor-til-narvik-kommune/filopplasting-til-narvik-kommune/>

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.

- Planlagt dato for varsel om oppstart: avhenger av avklaring i KPA
- Planlagt dato for innsending av komplett planforslag: avhenger av avklaring i KPA

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

Shayesteh Shahand
Arealplanlegger