

## Saksframlegg

Arkivsak: 22/3615 - 50  
Saksbehandler Nora Sønstlien

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
014/26	Hovedutvalg for plan og utvikling	10.03.2026

### Plansak for offentlig ettersyn - Detaljregulering for Lyngneset næringsområde

Jeg viser til sakens utredning og vil foreslå følgende:

#### Innstilling:

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-11, jf. § 12-10, legges forslag til detaljregulering for Lyngneset næringsområde, planID 2022009, siste revisjonsdato 11.02.2026, ut til offentlig ettersyn i seks - 6 - uker fra utlysningdato. Hvis påske inngår i høringsperioden, settes høringsperioden til 7 uker.

Før forslaget legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring skal følgende foreligge:

- Konsekvensutredning for temaet landskap
- Oppdatert planbeskrivelse i henhold til KU for landskap

Lars Norman Andersen  
konstituert kommunedirektør

### Hovedutvalg for plan og utvikling 10.03.2026

#### Behandling:

**Votering nr 1** - Votering over forslag

Forslag: **Opprinnelig forslag**

**For:** 9 stemmer (100%) - A 3, FRP 1, H 2, SP 1, SV 1

**Mot:** 0 stemmer (0%)

## **PLAN - 014/26 Vedtak:**

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-11, jf. § 12-10, legges forslag til detaljregulering for Lyngneset næringsområde, planID 2022009, siste revisjonsdato 11.02.2026, ut til offentlig ettersyn i seks - 6 - uker fra utlysingsdato. Hvis påske inngår i høringsperioden, settes høringsperioden til 7 uker.

Før forslaget legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring skal følgende foreligge:

- Konsekvensutredning for temaet landskap
- Oppdatert planbeskrivelse i henhold til KU for landskap

## **Saksutredning:**

### **Innledning**

Det vises til forslag til detaljregulering for Lyngneset næringsområde, planID 2022009, siste revisjonsdato 11.02.2026. Planforslaget fremmes etter plan- og bygningslovens § 12-11, jf. § 12-10, med Hinnstein AS som planfaglig konsulent på vegne av A. Markussen AS som forslagsstiller.

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for fremtidig industri og næringsutvikling på Lyngneset i Narvik.

### **Rettsgrunnlag**

- Plan- og bygningsloven
- Forskrift om konsekvensutredning
- Naturmangfoldloven

### **Faktadel**

Planforslaget omfatter eiendommene gnr./bnr. 45/1/350, 45/1/348, 45/756, 45/1, 45/1/369, 45/837, 45/506, 45/507, 45/836, 94/1, 45/869, 45/1/370, 45/10, 45/833, og 45/1/371. Planområdet omfatter både areal på land og i sjø, totalt 46,1 daa.

Planen legger til rette for å videreføre det eksisterende næringsområdet og fortette med ny næringsbebyggelse i planområdet. Det legges til rette for høy utnyttelse av området, og fleksible næringseiendommer som ivaretar det kommende behovet i regionen. Det planlegges en utfylling i sjø på østsiden av E6, og det skal fylles opp til ca. kote +4.

### Planstatus

Planområdet er avsatt til næringsbebyggelse, boligbebyggelse og kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsoner i kommuneplanens arealdel. Området ligger innenfor faresone for ras- og skredfare (H310).

Deler av planområdet omfattes av en eldre reguleringsplan, A-1.13 - E6 - Jektnes, vedtatt 15.11.1984.

### **Andre forhold**

Oppstartsmøte ble avholdt 13.09.2022. Det ble gjort et politisk prinsippvedtak 17.11.22. Det ble meldt om oppstart av planarbeidet i avisen Nordland 16.12.2022, og direkte berørte grunneiere, naboer og overordnede myndigheter ble tilskrevet i brev, datert 16.12.2022 med

svarfrist 27.01.2023. Det ble varslet utvidet planområde den 06.09.2024 med svarfrist 01.10.24, samt annonsert i avisen Fremover og avisen Nordland 10.09.2024.

Planarbeidet vurderes ikke å berøre samiske interesser, det er derfor ikke krav til konsultasjon i henhold til Sameloven kapittel 4. Invitasjon til medvirkning i planarbeidet er overholdt.

Det kom inn 11 innspill til varsel om oppstart og 9 til varsel om utvidet planområde. Innspillene er oppsummert og kommentert i vedlegg. Planforslaget ble så utarbeidet og oversendt kommunen 29.04.2025 for mottakskontroll og førstegangsbehandling. Siste reviderte plandokumenter ble mottatt 11.02.2026, jf. etterspurte suppleringer.

For nærmere redegjørelse om prosjektet vises til vedlagt planbeskrivelse, bestemmelser, plankart og andre vedlegg til planforslaget.

## **Økonomi og inndekning**

Planforslaget er av privat karakter, og forventes ikke å ha direkte innvirkning på kommunens økonomiplan.

## **Naturmangfold**

Planforslaget vil gripe inn i naturen og vil kunne påvirke naturmangfoldet i området. Vurderingene i henhold til naturmangfoldplanen §§ 8-12 fremkommer i kommunedirektørens vurdering under.

## **Samfunnsutvikling**

Realisering av planen vil kunne påvirke lokalsamfunnet positivt. Etablering av tiltaket vil legge til rette for næringsutvikling i et allerede kjent næringsområde og knutepunkt for handel med direkte tilgang til kollektivtrafikk. Dette kan bidra til en effektiv trafikkavvikling ved å redusere transportbehovet. Området kan også bli et mer attraktivt sted å bo ved å ha et variert og godt tilbud av butikker/handelsmuligheter. I tillegg vil planen kunne bidra til økt sysselsetting i regionen, noe som kan føre til økt tilflytting.

## **Samfunnsøkonomisk effekt**

Realisering av planen vil kunne gi effekt for samfunnet og lokalsamfunnet i form av økt sysselsetting lokalt. Virkninger for kommuneøkonomien vil kunne være økte skatteinntekter som følge av økt sysselsetting og økt eiendomsskatt.

## **Medvirkning**

Medvirkning i planprosessen følger plan- og bygningslovens krav, jf. pbl kapittel 5 og 12. Invitasjon til medvirkning hittil i planarbeidet er overholdt. Videre medvirkning vil være høring og offentlig ettersyn, som denne saken gjelder. Høringsparter er alle statlige, regionale og kommunale myndigheter, og andre offentlige organer, private organisasjoner og institusjoner, som blir berørt av forslaget. Registrerte grunneiere og festere og så vidt mulig andre rettighetshavere i planområdet samt naboer, skal når de blir direkte berørt, på hensiktsmessig måte underrettes om forslag til reguleringsplan med opplysning om hvor det er tilgjengelig.

## **Kommunedirektørens vurdering**

Kommunedirektøren er positiv til utvikling av næringsområdet på Lyngneset. Planområdet grenser til et allerede etablert næringsområde og knutepunkt for handel, og vil kunne bidra til økt sysselsetting i regionen. Planforslaget er delvis i tråd med overordnet arealplan, og kommunedirektøren viser til kommunestyrets prinsippvedtak.

Det er krav til konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredning §§ 8 og 10, punkt 11j i vedlegg II, " Næringsbygg, herunder kjøpesentre som ikke inngår i pkt. 10 b, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål."

Følgende forhold er utredet med egne fagrapporter:

Lokal- og områdestabilitet (KU-rapport), landskap, strømningsanalyse, skredfarevurdering, trafikkanalyse, støyvurdering, ROS-analyse og vann, avløp og overvann (VAO-plan).

Etter kommunedirektørens vurdering er det tilstrekkelig redegjort for de ulike temaene. Dette viser at konsekvenser av planforslaget sammen med foreslåtte skadereduserende tiltak vurderes som akseptable. Kommunedirektøren vil kommentere enkelte tema nedenfor.

## **Landskap**

Planområdet ligger nedenfor Nyborg som er ca. 3,5 km fra Narvik sentrum i luftlinje. Området ligger i strandsonen tett på Beisfjorden og Fagernesstraumen som går under Beisfjordbrua. I bakkant av planområdet ligger E6 som en tydelig barriere i dagens landskap. Området ligger nord-østvendt, og preges av bratte fjell opp mot nordøst og sørvest. Det er mye industri i området rundt planområdet, og det er flater med utfylling i sjø på begge sider av Beisfjorden.

Kommunedirektøren viser til utført forenklet landskapsanalyse etter Miljødirektoratets håndbok M-1941. Analysen viser at tiltaket vil endre området landskapsbilde, og påvirkningen er vurdert til å være "noe forringet". Det er foreslått flere skadereduserende tiltak i analysen for å redusere og kompensere for skade på landskapet. Noen av disse tiltakene er sikret i planbestemmelsene. Kommunedirektøren vurderer at tiltaket kan aksepteres i forhold til landskapshensyn, med tanke på avbøtende tiltak og omgivelsenes utforming i dag. Det bør gjøres en ny vurdering før sluttbehandling om flere av de foreslåtte avbøtende tiltakene bør sikres i planbestemmelsene.

Før planforslaget kan legges ut på offentlig ettersyn må det gjøres en konsekvensutredning av landskap, kommunedirektøren viser til punktet om konsekvensutredning lenger ned i saken for en redegjørelse for dette.

## **Byggehøyde og utnyttelsesgrad**

Planforslaget legger opp til ny bebyggelse for næring og naust. Ny næringsbebyggelse skal tilpasses området karakter med tanke på høyder og volum. Planforslaget legger ikke føringer for tomtestørrelse innenfor planen, da forslagsstiller ønsker fleksibilitet slik at det kan tilrettelegges for den enkelte aktør. Samtidig vil kravene om dokumentasjon ved søknad om tiltak være strengt, for å sikre en helhetlig utvikling av området.

Maks utnyttelsesgrad for arealet med næringsbebyggelsen er satt til %BYA = 50% for NÆ1 og NÆ2, og %BYA = 40% for NÆ3. Maksimal tillatt mønehøyde er kote 11. For arealet avsatt til naustbebyggelse er %BYA = 100%, og det tillates mønehøyde opp til 5 m. Maks utnyttelsesgrad og byggehøyder er fastsatt i bestemmelsene og plankartet.

## **Støy**

Det er utarbeidet en støyrapport for anleggs- og driftsfasen. Siden planen legger til rette for etablering av næring, og ikke industri/produksjon, er det vurdert at tiltaket ikke vil generere økt støy til omgivelsene. Endringen i støyforhold knyttet til økt trafikk til næringsområdet vurderes å være liten. Boligene vest for E6 er utsatt for støy fra E6 i dag, og vil ikke få merkbar endring i støynivå som følge av tiltaket.

Rapporten kommer frem til at det kan forventes overskridelser av de anbefalte støygrensene fra Miljødirektoratet ved nærmeste bebyggelse vest for E6 i anleggsperioden. Anbefalte avbøtende tiltak er bl.a. å utarbeide en prognose for støy i anleggsfasen, begrense driftstider til dagtid og bruke masselager for støyvoll. Kommunedirektøren vurderer at dette ivaretas i planbestemmelsene, særlig pkt. 2.6 og 2.10.

### **Støv/forurensing**

Planområdet er utsatt for noe støv og lukt av eksos på grunn av sin tilknytning til E6. Tiltaket vurderes ikke å bidra til mer forurensing sammenliknet med dagens forhold. Den planlagte støyskjermen i fremkant av bebyggelsen mot E6 vil også virke avbøtende på støv. Kommunedirektøren viser også til bestemmelse 2.10 h, som sikrer at hensyn til forurensing ivaretas i planleggingen av nye tiltak.

### **Sikkerhet mot ras, skred og flom**

Planområdet er berørt av aktsomhetsområdet for jord- og flomskred. Kommunedirektøren viser til egen utredning for skredfare for området. I utredningen er det konkludert med at området har tilfredsstillende sikkerhet mot jord- og flomskred i klasse S2, samt de andre skredformene fra bratt terreng. Hensyn til havnivåstigning og stormflo er ivaretatt i forslag til planbestemmelser pkt. 2.11.

### **Grunnforhold og geoteknisk vurdering**

Planområdet ligger under marin grense, og det er påvist kvikkleire i deler av området. Det er utført en utredning av lokal- og områdestabiliteten for utfylling i planområdet, og en uavhengig kontroll av utredningen iht. NVEs veileder 1/2019. Kontrollen er besvart og justeringer er tatt inn i utredningen. Det er nødvendig med en motfylling på sjøbunnen i delen av prosjektområdet hvor det er påvist kvikkleire.

Anbefalinger fra utredningen er etter kommunedirektørens vurdering tilstrekkelig sikret i planbestemmelsene. Kommunedirektøren mener at grunnforhold og forhold knyttet til geoteknisk vurdering og prosjektering er ivaretatt.

### **Strømningsanalyse**

Det er utført en analyse for å utrede hvordan en utfylling i sjø vil endre strømningsforholdene i området. Analysen konkluderer med at tiltaket ikke vil ha noen negative påvirkninger på strømmingen. Det er gitt anbefalinger for detaljprosjekteringen av utfyllingen i rapporten. Kommunedirektøren anser punktet som ivaretatt.

### **Trafikkforhold, sikkerhet og parkering**

E6 går forbi planområdet, og har en ÅDT på 9417 fra tellestasjon på Beisfjordbrua i 2022. Det er utført en trafikkanalyse for området som påpeker at dagens trafikkløsning er uheldig, spesielt for myke trafikanter. Det forventes at tiltaket vil skape noe mer trafikk på sikt, men trafikksituasjonen skal utbedres som en del av planen.

Ved etablering av tiltaket vil det utføres en oppstramming av eksisterende trafikkløsninger i området, med færre avkjørsler inn på E6. Det skal også tilrettelegges for fotgjengere gjennom opprettelse av sikker overgang over E6. Ny adkomst til planområdet fra E6 skal godkjennes av Statens vegvesen før det gis rammetillatelse for tiltaket.

Innenfor NÆ1 i planområdet er ikke adkomstveg spesifisert, for å beholde fleksibiliteten i planen. Ved søknad om tiltak stilles det krav om situasjonsplan som viser planlagte internveier. Parkering vil løses i forbindelse med hver enkelt utbygging, og skal ivareta føringer fra kommuneplanens arealdel. Kommunedirektøren vurderer at forhold knyttet til trafikk og trafiksikkerhet blir ivaretatt i planbestemmelser og plankart.

## **Barn og unge**

Kommunedirektøren viser til at planområdet ikke er spesielt tilrettelagt for barn og unge i dag. Det er ikke gjort noen registreringer i barnetråkk-analyse for aktivitet innenfor planområdet. Det er gjort et par registreringer i barnetråkk-analyse for ferdsel langs E6. Kommunedirektøren viser til forrige punkt om trafikkforhold, hvor det er gjort rede for trafiksikkerhet.

## **Naturmangfold**

Det er ikke registrert noen arter av nasjonal forvaltningsinteresse i planområdet. Det er gjort en enkelt observasjon av gråspurv i området, men ikke registrert noen observasjoner som tilsier at dette er et oppholdssted for fuglen. Det er et gytefelt for torsk i nærheten, som kan bli negativt påvirket av utfyllingstiltaket i anleggsfasen.

I saker som berører naturmangfold skal i henhold til naturmangfoldloven (nml) § 7 vurderinger og vektlegging av §§ 8-12 fremgå av vedtaket.

§8 - Kunnskapsgrunnlaget: Kommunedirektøren viser til at vurderingene av naturmangfoldet i området bygger på informasjon hentet fra tilgjengelige databaser og tidligere naturkartlegging i sjø. Det er ikke registrert naturtyper eller naturmangfold av nasjonal interesse i området.

§9 - Føre-var-prinsippet: Kommunedirektøren vurderer at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig til å foreta nødvendige vurderinger slik at føre-var-prinsippet ikke kommer til anvendelse. Det er vurdert at det er lite sannsynlig at tiltaket vil medføre vesentlig skade på naturmangfoldet i driftsfasen. Det er foreslått avbøtende tiltak for å minimere påvirkningen på gytefeltet i anleggsfasen. Det vurderes at den samlede belastningen på gytefeltet vil være middels til lav ved å følge tiltakene. Kommunedirektøren vurderer at dette ivaretas i tilstrekkelig grad gjennom bestemmelser om utarbeidelse av tiltaksplan før utfylling kan skje.

§10 - Økosystemtilnærming og samlet belastning: Kommunedirektøren vurderer at området allerede er påvirket av tilstøtende næringsareal, og de planlagte tiltakene i mindre grad vil bidra negativt til den samlede belastningen på økosystemet.

§11 - Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver: Kommunedirektøren forutsetter at tiltakshaver bærer kostnadene ved miljøforringelse.

§12 - Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder: Kommunedirektøren forutsetter at tiltakshaver vil sikre at det benyttes miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder i forbindelse med anleggs- og driftsfasen.

Planforslaget med planbeskrivelse, planbestemmelser og plankart vurderes i tilstrekkelig grad å ivareta hensynet til naturmangfold, jf. naturmangfoldloven.

## **ROS-analyse**

ROS-analysen er utført i henhold til DSB sin veileder, og kommunedirektøren vurderer derfor dette som ivaretatt. I analysen er det registrert noen uønskede hendelser innenfor planområdet eller som følge av tiltaket, knyttet til vind, nedbør, trafikksikkerhet og utfylling. Med foreslåtte risikoreduserende tiltak vurderes risikoen redusert til akseptabelt nivå.

### **Vann, avløp og overvann**

Kommunedirektøren viser til prinsipiell VAO-plan som viser prinsipper for vann, avløp og overvann innenfor planområdet. Overvann håndteres lokalt og slippes direkte til sjø. Foreslåtte planbestemmelser sikrer at overvannshåndtering utredes og dokumenteres ved søknad om rammetillatelse. Stikkrenner og bekkeløp skal ivaretas i dialog med Narvik kommune. Eksisterende pumpeledning og pumpestasjoner i planområdet er ivaretatt i plankart og bestemmelser.

### **Konsekvensutredning**

Kommunedirektøren viser til referat fra oppstartsmøte hvor det ble konkludert med at planen utløser krav om konsekvensutredning på grunn av størrelse og plassering av planområdet jf. KU-forskriften §10 a) størrelse, planområde og utforming og §10 h) risiko for alvorlige ulykker som en følge av naturfarer som ras, skred eller flom. I vedtaket til den politiske prinsippavklaringen ble det gitt aksept for oppstart av planarbeidet med krav om konsekvensutredninger for planforslaget og at påvirkning på grunnforhold og strømningsforhold ble tilstrekkelig utredet.

Det er ikke spesifisert i oppstartsfasen hvilke temaer som skulle konsekvensutredes. Kommunedirektøren viser til at det er gjennomført grundige analyser av ras- og skredfare, strømningsforhold og lokal- og områdestabilitet. Kommunedirektøren vurderer at disse analysene dokumenterer at risikoen for alvorlige ulykker er tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget, og at tiltaket ikke vil ha vesentlig negativ påvirkning på grunn- eller strømningsforhold med foreslåtte avbøtende tiltak sikret i planbestemmelsene.

Landskapsanalysen er utført i henhold til metodikken i Miljødirektoratets håndbok M-1941. Det er gjort vurderinger av verdier i landskapet, tiltakets påvirkning og det er foreslått avbøtende tiltak. Selv om analysen ikke er en fullstendig konsekvensutredning, vurderer kommunedirektøren at virkninger på landskapet er tilstrekkelig belyst. For at planforslaget formelt skal oppfylle kravene i forskrift om konsekvensutredning, må landskapsanalysen ferdigstilles som en konsekvensutredning før offentlig ettersyn. For å sikre nødvendig fremdrift i saken, legges dette som et tilleggspunkt i forslag til vedtak.

### **Andre forhold**

Kommunedirektøren vurderer at innspill til oppstart av planarbeidet, og varsling av utvidet plangrense, i hovedsak er ivaretatt i planforslaget.

### **Forhold til FNs bærekraftsmål**

Narvik kommune legger til grunn FNs bærekraftsmål i sine planer og arbeid. Kommunedirektøren vurderer at planforslaget er i tråd med intensjonene i disse målsetningene. Følgende bærekraftsmål trekkes frem:

<p><b>8</b> ANSTENDIG ARBEID OG ØKONOMISK VEKST</p> 		<p>Tiltaket legger til rette for nye arbeidsplasser og sikrer fremtidige arealer til næringsbebyggelse.</p>
<p><b>9</b> INDUSTRI, INNOVASJON OG INFRASTRUKTUR</p> 		<p>Tiltaket fremmer inkluderende og bærekraftig industrialisering og innovasjon gjennom næringsutvikling.</p>

## Konklusjon

Slik kommunedirektøren vurderer planforslaget, er det i hovedsak tilstrekkelig redegjort for utbygging og de konsekvenser det vil medføre for omgivelsene og berørte parter. Planarbeidet er utført i samsvar med gjeldende lov- og forskriftsverk og kommunens overordnede planer.

Ut ifra en samlet vurdering og av hensyn til fremdrift i saken, anbefaler kommunedirektøren at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring når konsekvensutredning for landskap er ferdigstilt. Høringsfrist settes til 6 uker. Hvis påske inngår i høringsperioden, settes høringsperioden til 7 uker.

\*Deler av teksten er bearbeidet ved hjelp av godkjent KI-assistent (Gemini Workspace Enterprise) og kvalitetssikret av saksbehandler.

## Innstilling

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-11, jf. § 12-10, legges forslag til detaljregulering for Lyngneset næringsområde, planID 2022009, siste revisjonsdato 11.02.2026, ut til offentlig ettersyn i seks - 6 - uker fra utlysingsdato. Hvis påske inngår i høringsperioden, settes høringsperioden til 7 uker.

Før forslaget legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring skal følgende foreligge:

- Konsekvensutredning for temaet landskap
- Oppdatert planbeskrivelse i henhold til KU for landskap

## Vedlegg

- 01 Planbeskrivelse - Detaljregulering for Lyngneset næringsområde
- 02 Planbestemmelser - Detaljregulering for Lyngneset næringsområde
- 03 Plankart-A2-L - Detaljregulering for Lyngneset næringsområde
- 04 ROS-analyse - Detaljregulering for Lyngneset næringsområde
- 05 Prinsipiell VA plan Lyngneset, Narvik
- 06 Utfylling Lyngneset Narvik - Utredning av lokal- og områdestabilitet
- 07 Uavhengig kvalitetssikring iht. NVE veileder - Utfylling Lyngneset, Narvik
- 08 Skredvurdering - Detaljregulering for Lyngneset Næringsområde
- 09 Strømningsanalyse - Detaljregulering for Lyngneset Næringsområde
- 10 Støyvurdering av anleggs- og driftsfase - Detaljregulering for Lyngneset næringsområde
- 11 Trafikkanalyse - Detaljregulering for Lyngneset Næringsområde
- 12 Skisse veikryss - Detaljregulering for Lyngneset Næringsområde

## Vedlegg

13 Innkomne Merknader, Varsel om oppstart

14 Merknadsbehandling - varsel om utvidet planområde

15 Merknader til varsel om utvidet planområde samlet

16 Referat fra oppstartsmøte - Detaljregulering for Lyngneset næringsområde

17 Landskapsanalyse Lyngneset Narvik kommune