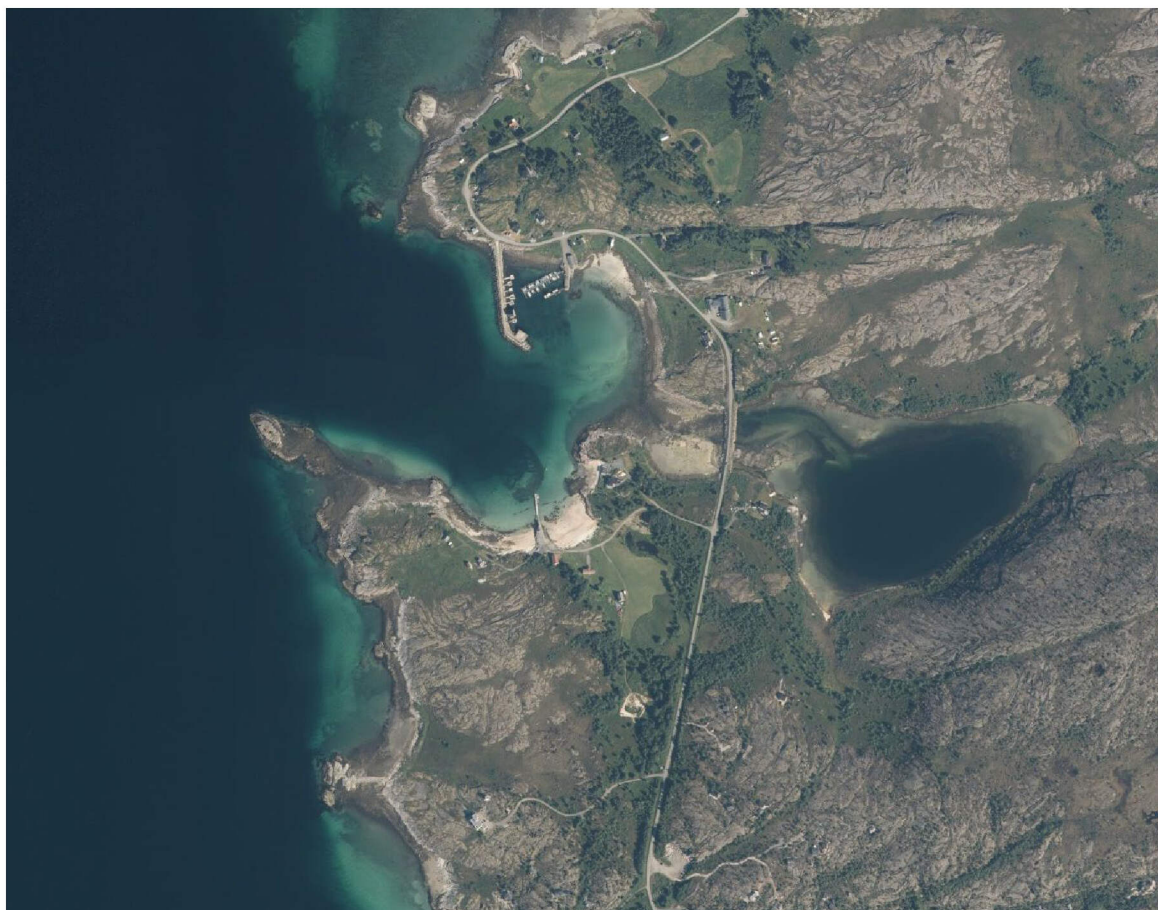


Norrøna Adventure, Efjorden

PLANINITIATIV TIL OPPSTARTSMØTE



Fagkyndig LPO arkitekter AS V/ Hans E. Fausa
Forslagsstiller: Norrøna Adventure AS V/ Klaus Mikkelsen
Dato/revisjon: 10.04.2025

Innholdsfortegnelse

1	Innledning	3
1.1	Nøkkelopplysninger	3
1.2	Bakgrunn og hensikt	3
2	Konkrete føringer fra overordnende planer	5
2.1	Nasjonale føringer og retningslinjer	5
2.2	Fylkeskommunale føringer og retningslinjer	6
2.3	Kommunale føringer for planarbeidet	6
2.4	Gjeldende regulering	8
2.5	Reguleringsplaner i området	8
3	Dagens situasjon – overordnet stedsanalyse og temakart	9
3.1	Overordnet tomte- og stedsanalyse	9
3.2	Kvaliteter i området	10
3.3	Miljødirektoratets naturbase	10
3.4	NVEs kartbaserte veileder for reguleringsplan	14
3.5	Relevante kart fra Narvik kommune	14
3.6	Foto fra planområdet	15
4	Forslagsstillers beskrivelse av planinitiativet	18
4.1	Planinitiativets hensikt og målsetninger	18
4.2	Planinitiativets nøkkelopplysninger	18
4.3	Planinitiativet foreslår bygging i strandsone og omdisponering av LNFR	19
4.4	Beskrivelse av planinitiativet	21
4.5	Planinitiativet legger til rette for landbruk rettet mot reiseliv, hotell og overnatting og bevaring av større natur- og friluftsområde	23
4.6	Planinitiativet åpner for ny bruk av stranda, allmenn tilgjengelighet og marin restaurering	25
4.7	Planinitiativet legger til rette for økt bruk av natur- og friluftsområder i E fjorden	26
4.8	Naturmangfold og fugleliv	26
4.9	Landskap og ny bebyggelse	27
4.10	Trafikk og mobilitet	28
4.11	Vann- og avløp og teknisk infrastruktur	29
5	Prosjektets bærekraftsmål	30
6	Foreløpig vurdering av konsekvenser og behov for utredninger	31
6.1	Vurdering om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger (KU)	31
6.2	Tabell for temaer og utredninger som kan gi premisser for planarbeidet	33
7	Medvirknings- og samarbeidsprosesser	35
8	Fremdriftsplan	36

1 Innledning

1.1 Nøkkelopplysninger

Plannavn:	Planinitiativ for Norrøna Adventure, Efjord
PlanID:	Ikke tildelt
Type:	Planinitiativ til oppstartsmøte
Plankonsulent:	LPO arkitekter as
Forslagsstiller:	Norrøna Adventure AS V/ Klaus Mikkelsen
Adresse(r)	Efjordveien 1204, 1206 og 1208
Eiendom (gnr./bnr.):	302/81, 302/2, 302/82, 302/105 og 302/5
Kommune	Narvik kommune
Overordnet plan	Kommunedelplan for Ballangen
Dagens formål	Fritidsbebyggelse, LNFR og Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

1.2 Bakgrunn og hensikt

Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for ny bebyggelse og fritidsboliger innenfor planområdet. Gjennom planarbeidet er det ønskelig å undersøke tomtens mulighetsrom for bebyggelse og høyder tilpasset planområdets plassering på Hamnnes i Efjorden.

Dette planinitiativet beskriver først overordnede føringer for planarbeidet, funn fra steds- og mulighetsanalyse og temakart som gir grunnlag for videre vurderinger og anbefalinger for utviklingen av planområdet. Deretter følger en beskrivelse av planinitiativet rammer og hensikt, vurdering av volum og høyder, premissgivere for planområdet og vurdering av krav til konsekvensutredning, samfunnssikkerhet og undersøkelser. Avslutningsvis redegjøres det for berørte interesser og parter, medvirkningsprosesser og fremdriftsplan.

1.2.1 Forslag til planavgrensning



Figur 1 Forslag til planavgrensning

Planområdet består av gnr./bnr. 302/81, 302/2, 302/82, 302/105, 302/5. Kartet over viser forslag til planavgrensning til varsel om oppstart. Forslagsstiller er i dialog med naboeiendom 302/86 om avkjørsel/adkomst til eiendom, og mulig fradeling av eiendom (markert med rød firkant). Dette blir et tema i planprosessen og planavgrensningen kan derfor bli justert til offentlig ettersyn (1. gangs behandling).

2 Konkrete føringer fra overordnende planer

2.1 Nasjonale føringer og retningslinjer

2.1.1 Statlige planretningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge i planlegging har som mål å ivareta barn og unges interesser i planleggingen. Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot støy, trafikkfare og annen helsefare. Ved omdisponering av areal brukt eller egnet for lek skal det skaffes fullverdig erstatning.

2.1.2 Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Hensikten med retningslinjene er å oppnå bedre samordning av bolig-, areal- og transportplanleggingen og bidra til mer effektive planprosesser. Planlegging skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.

Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer.

2.1.3 Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging i kommunene

Kommunene, fylkeskommunene og staten skal gjennom planlegging og øvrig myndighets- og virksomhetsutøvelse stimulere til, og bidra til reduksjon av klimagasser, samt økt miljøvennlig energiomlegging. Planleggingen skal også bidra til at samfunnet forberedes på og tilpasses klimaendringene (klimatilpasning).

2.1.4 Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023 (14.05.2019)

Regjeringen legger hvert fjerde år fram nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging for å fremme en bærekraftig utvikling i hele landet. Regjeringen legger vekt på at vi står overfor fire store utfordringer:

- Å skape et bærekraftig velferdssamfunn
- Å skape et økologisk bærekraftig samfunn gjennom blant annet en offensiv klimapolitikk og en forsvarlig ressursforvaltning
- Å skape et sosialt bærekraftig samfunn
- Å skape et trygt samfunn for alle

De regionale og lokale myndighetene har sentrale oppgaver med å håndtere disse utfordringene.

2.1.5 FNs Bærekraftsmål

FNs bærekraftsmål er verdens felles arbeidsplan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringene innen 2030. FNs bærekraftsmål består av 17 mål og 169 delmål. Regjeringen har bestemt at FNs 17 bærekraftsmål, som Norge har sluttet seg til, skal være det politiske hovedsporet for å ta tak i vår tids største utfordringer, også i Norge. Bærekraftsmålene derfor del av grunnlaget for samfunns- og arealplanleggingen.



Figur 2 FNs bærekraftsmål

Målene er en felles global retning for land, næringsliv og sivilsamfunn.

2.1.6 Andre aktuelle retningslinjer og veiledere

- Plan- og bygningsloven (27.06.2008)
- Forskrift om konsekvensutredning (21.06.2017)
- Veileder om konsekvensutredning for planer etter plan- og bygningsloven (feb. 2020)
- Forurensningsloven (13.03.1981)
- Veglova (21.06.1963)
- Lov om vassdrag og grunnvann (vannressursloven) av 24. november 2000
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging
- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging
- Flaum- og skredfare i arealplaner (NVE, retningslinje nr. 2/2011)
- Lov om forbud mot diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne (diskriminerings- og tilgjengelighetsloven) av 20. juni 2008
- Arbeidsplassforskriften (01.01.2013)
- Lov om arbeidsmiljø, arbeidstid og stillingsvern mv. (arbeidsmiljøloven) (17.06.2005)

2.2 Fylkeskommunale føringer og retningslinjer

2.2.1 Fylkesplan for Nordland 2013-2025, vedtatt 27.02.2013

Fylkesplan for Nordland har tre målområder; Livskvalitet, livskraftige lokalsamfunn og regioner, og verdiskaping og kompetanse. De tre målområdene skal favne et stort spekter av fag, sektorer, interesser og muligheter. For hvert målområde er det utarbeidet mål, strategier og tiltak.

2.2.2 Regional plan for klima og miljø - Grønn omstilling i Nordland 2021-2030, vedtatt

Planen har fire hovedmålsettinger:

- Kommuner, næringsliv, regionale myndigheter og frivillige organisasjoner har tilstrekkelig kunnskap og kompetanse til å bidra til grønn omstilling.
- Klimagassutslippene i Nordland fylke skal reduseres med 60 % fram mot 2030, sammenlignet med 2009.
- I 2030 er industrien og næringslivet i Nordland en global aktør innen grønn omstilling.
- Nordland har omstillingsdyktige kommuner som håndterer klimarisiko, og som utnytter mulighetene ved et endret klima.

2.3 Kommunale føringer for planarbeidet

2.3.1 Kommuneplanens samfunnsdel 2022-2040, vedtatt av kommunestyret 01.09.2022 i sak 076/22

Kommunens mål og strategier for arealutvikling, reiseliv og Efjorden

Narvik kommune setter søkelys på bærekraftig utvikling som innlemmer sosiale forhold, klima og økonomi. Dette innebærer å skape gode lokalsamfunn samtidig som man bidrar nasjonalt og globalt. Det legges vekt på å skape nye arbeidsplasser og økonomisk vekst gjennom innovasjon og utvikling av nye bedrifter, samt nyskaping i eksisterende næringsliv. Det satses på å utvikle en robust og bærekraftig infrastruktur, inkludert transport, vann og avløp, bredbånd og strømforsyning.

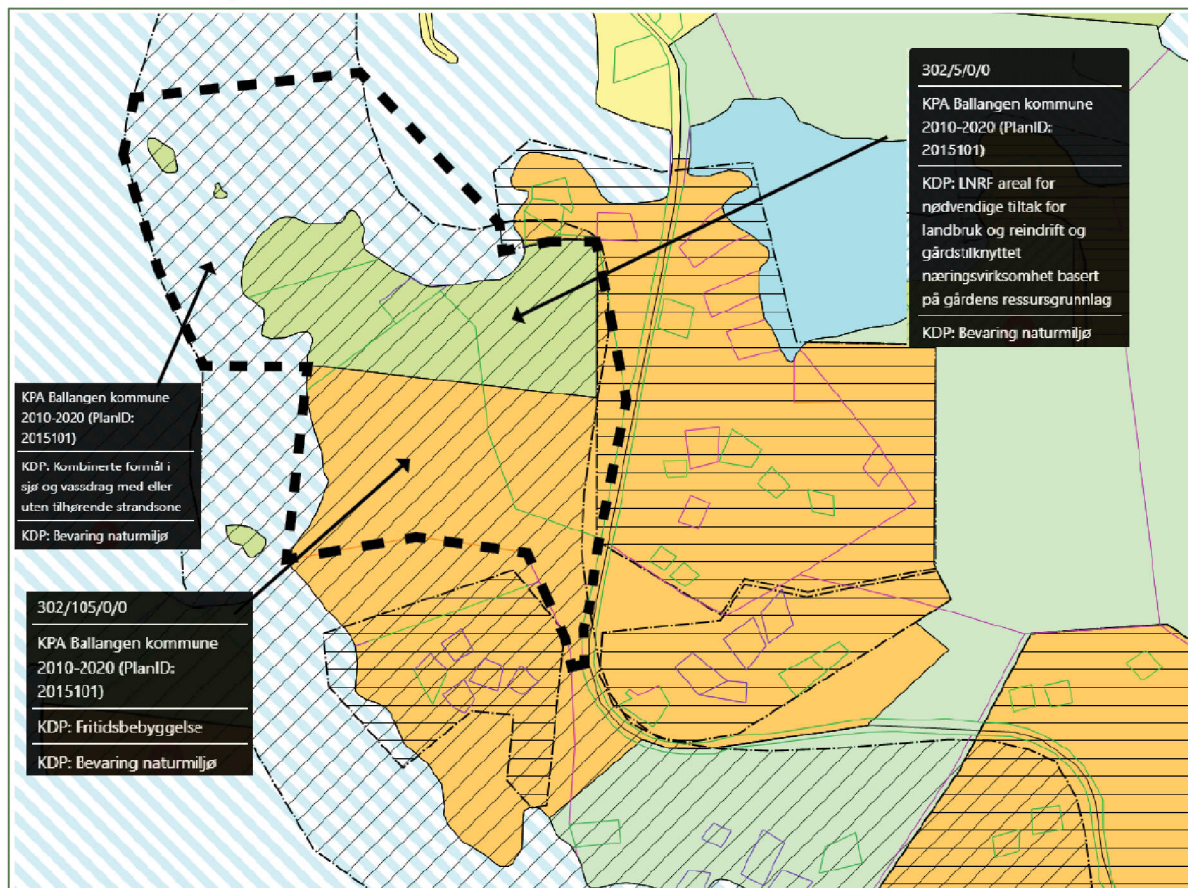
Narvik ønsker å bli kjent som et område for allsidig friluftsliv i rike naturomgivelser. Reiselivet skal bidra til å skape attraktivitet og økt besøk til området. Det skal legges til rette for gode fritidsmuligheter som er positive både for lokalbefolkningen, tilflytting og turisme. Efjorden er en del av Narvik kommunes satsing på å utvikle opplevelser i fantastiske naturomgivelser. Det

legges vekt på å tilrettelegge for friluftaktiviteter og naturopplevelser som kan tiltrekke både lokalbefolkningen og turister.

2.3.2 Kommuneplanens Arealdel 2017-2028, vedtatt 02.02.2017 av bystyret i sak 005/17

Ballangen ble en del av Narvik kommune den 1. januar 2020, da Narvik kommune, Ballangen kommune og deler av Tysfjord kommune (nordøstsiden) ble slått sammen til én kommune. Arealdelen gir derfor ikke konkrete føringer for planinitiativet.

2.3.3 Kommunedelplan – KPA Ballangen kommune 2010-2020, vedtatt 19.02.2015 av kommunestyret i sak 5/15



Figur 3 Utsnitt - KDP Ballangen kommune

Planområdet består hovedsakelig av LNFR (nødvendig tiltak for landbruk og reindrift og gårds/tilknyttet næringsdrift basert på gårdens ressursgrunnlag), fritidsbebyggelse og kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone, samt en overordnet hensynssone for bevaring av naturmiljø. KDP for Ballangen har også en generell bestemmelse om byggegrense langs sjø og vassdrag.

LNFR – Landbruk, natur, friluftsliv og reindrift

Innenfor formålet er det kun tillatt for virksomhet direkte tilknyttet gårds- og landbruk eller annen stedbunden næring, og det er ikke tillatt uten driftssammenheng, med unntak av vedtatte og gjeldende reguleringsplaner. Ved planlegging av mer enn 3 fritidsboliger samlet, skal det utarbeides en detaljplan. Det kan settes vilkår om beliggenhet, avgrensning, estetikk, byggemåte,

tak-form, takfarge, tilpasning, fellesplasser og bruk av gjerder. Byggesøknader med nye boliger og fritidsboliger i LNFR-områder behandles som dispensasjonssøknader og vurderes strengt.

Fritidsbebyggelse

Fritidsboliger skal ha byggemåte, takform, takfarge og takmaterialer som er tilpasset omkringliggende tradisjonell bebyggelse. Maksimal mønehøyde er 5 meter og maksimalt 30 % bebygd areal per eiendom. I byggeforbudssonen mot vassdrag og sjø tillates normalt ikke etablering av nye tomter for fritidsbebyggelse før det eventuelt inngår i reguleringsplan, jf. PBL.

Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone

KDP har ingen spesifikke bestemmelser til formålet.

Hensynssone – Bevaring naturmiljø H560

Hensynssonen er opprettet for å bevare naturmiljøet og kommunen kan gi retningslinjer for tiltak i hensynssonen for å sikre at naturmiljøet bevares, som kan omfatte krav til vegetasjonsbelte, begrensninger på bygge- og anleggsvirksomhet, og andre tiltak som sikrer bevaring av naturmiljøet.

§ 5.1. Byggegrense langs vassdrag og sjø

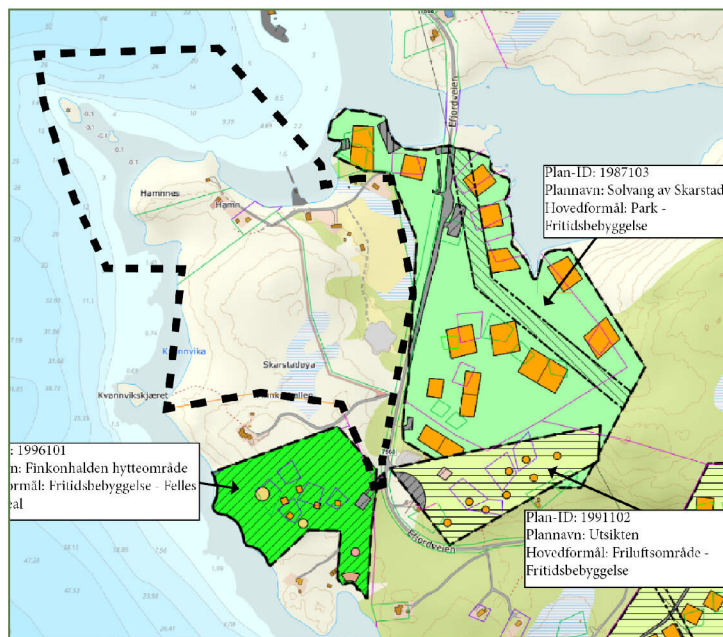
Det ligger en generell byggegrense på 50 meter mot vassdrag og sjø. Lavest mulig nivå for utbygging i strandsonen ved høyvannstand er K+ 3,88, tilsvarende en 200-årsflom. I 100-metersbeltet stilles det krav om estetikkbestemmelser og tiltak som hindrer privatisering av strandsonen. Utbygging tillates kun i kartlagte og vurderte områder som er akseptable med hensyn til biologisk mangfold, friluftslivsinteresser og landskapsvirkninger. Prosjekterende må levere fotomontasje som viser foreslått bebyggelse.

2.4 Gjeldende regulering

Planområdet er ikke detaljregulert, men er vist med overordnet arealbruk gjennom KDP – Ballangen.

2.4.1 Reguleringsplaner i området

Det ligger tre eldre planer med spredt fritidsbebyggelse og uteområder i øst, sørøst og sør for planområdet.



Figur 4 Utsnitt fra Narvik kommune med gjeldende reguleringsplaner

3 Dagens situasjon – overordnet stedsanalyse og temakart

Dette kapittelet viser vår vurdering av det mest karakteristiske ved Hamnes og temaer som kan gi føringer for arbeidet med detaljreguleringen.

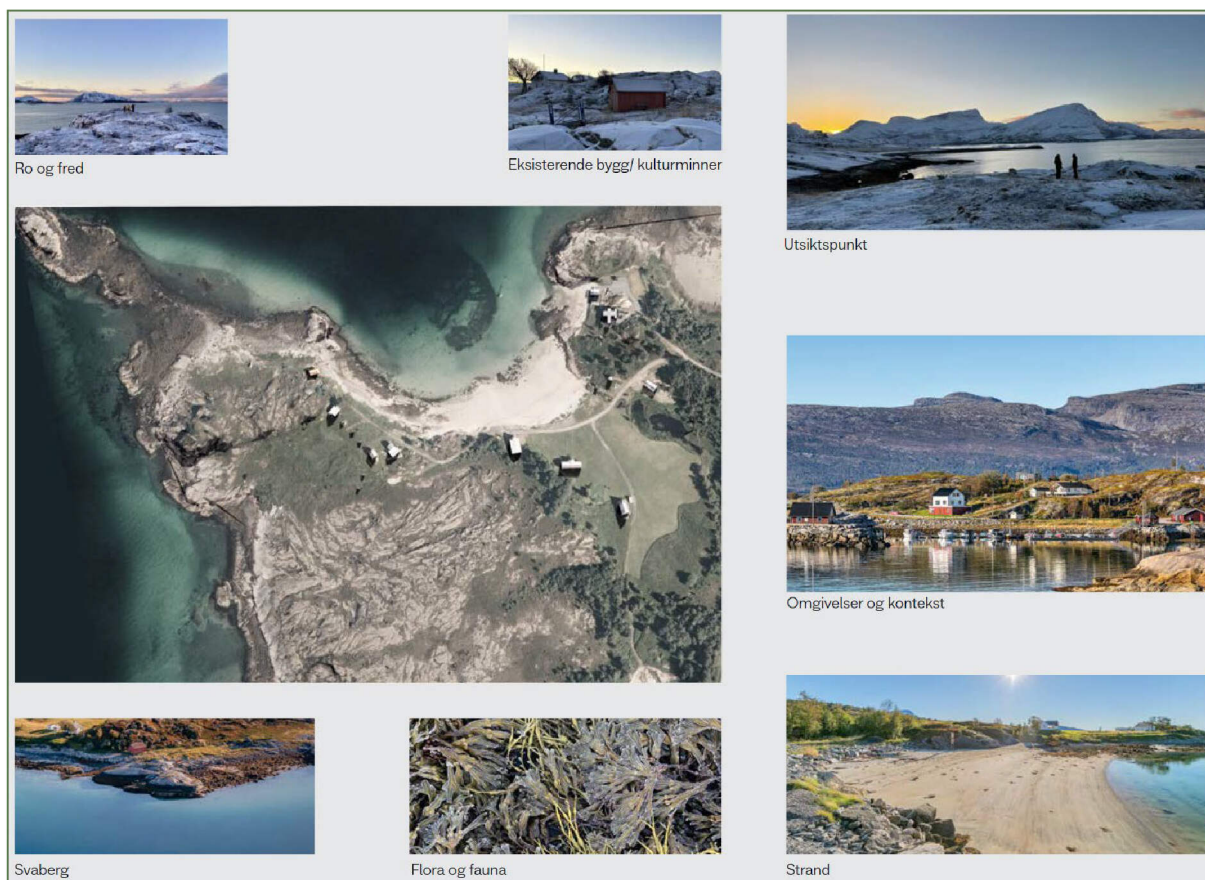
I arbeidet med planinitiativet er det utarbeidet en overordna stedsanalyse for Hamnes og planområdet. Stedsanalysen er avgrenset til analysen av romlig form og sammenheng mellom fysiske elementer og strukturer, og temaer som kan få konsekvenser for videre planarbeid. Analysen må derfor også sees i sammenheng med planinitiativets kap. 2 overordnede føringer og kapittel 5.2 tabell for temaer som kan gi premisser for planarbeidet som også er lagt til grunn for videre vurderinger.

3.1 Overordnet tomte- og stedsanalyse



Figur 5 Stedsanalysen viser de overordnede strukturene og tema som legges til grunn for vurderinger i planinitiativet

3.2 Kvaliteter i området

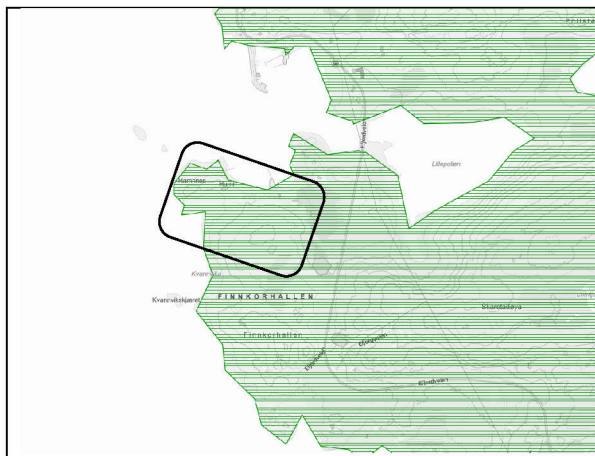


Figur 6 Området har flere kvaliteter som legges til grunn for utvikling av området (Snøhetta)

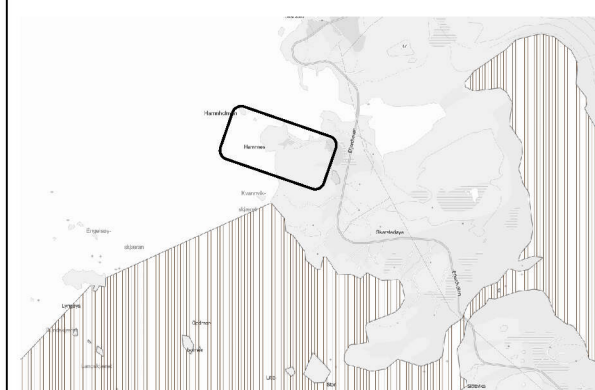
3.3 Miljødirektoratets naturbase

Det er gjort en grundig gjennomgang av Miljødirektoratets naturbase, og relevante funn er presentert i dette kapitlet. Plan- og influensområdet er markert med sort rute.

	Arter av nasjonal forvaltningsinteresse <table> <tr> <td>ArtNasjonalld</td><td>16.27918_68.356929_3531</td></tr> <tr> <td>Norsk navn</td><td>ærfugl</td></tr> <tr> <td>Vitenskapelig navn</td><td>Somateria mollissima</td></tr> <tr> <td>Status</td><td>Sårbar</td></tr> <tr> <td>Gruppe</td><td>fugl</td></tr> <tr> <td>Kriterier kombinert</td><td>trua arter</td></tr> <tr> <td>Antall observasjoner</td><td>1</td></tr> <tr> <td>Fra dato</td><td>12/11/1987</td></tr> <tr> <td>Til dato</td><td>12/11/1987</td></tr> <tr> <td>Kommune</td><td>Narvik (1806)</td></tr> </table>	ArtNasjonalld	16.27918_68.356929_3531	Norsk navn	ærfugl	Vitenskapelig navn	Somateria mollissima	Status	Sårbar	Gruppe	fugl	Kriterier kombinert	trua arter	Antall observasjoner	1	Fra dato	12/11/1987	Til dato	12/11/1987	Kommune	Narvik (1806)
ArtNasjonalld	16.27918_68.356929_3531																				
Norsk navn	ærfugl																				
Vitenskapelig navn	Somateria mollissima																				
Status	Sårbar																				
Gruppe	fugl																				
Kriterier kombinert	trua arter																				
Antall observasjoner	1																				
Fra dato	12/11/1987																				
Til dato	12/11/1987																				
Kommune	Narvik (1806)																				

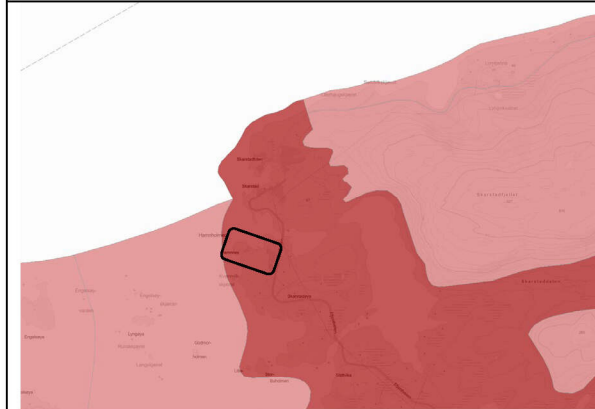


Forvaltningsområder rovvilt - Gaupe
Området strekker seg over større deler av Norland og indre Troms og Finnmark.



Gyteområder og felt - Torsk

Navn	Kobbvika
Informasjon	Regionalt viktig Gytefelt
Dato registrert	11/14/2013
Områdebeskrivelse	Middels egg (2), stor tilbakeholdelse av egg (3), verifisert gjennom kartlegging
Bestand	Kysttorsk nord for 67 grader Nord
Opphav	Havforskningsinstituttet

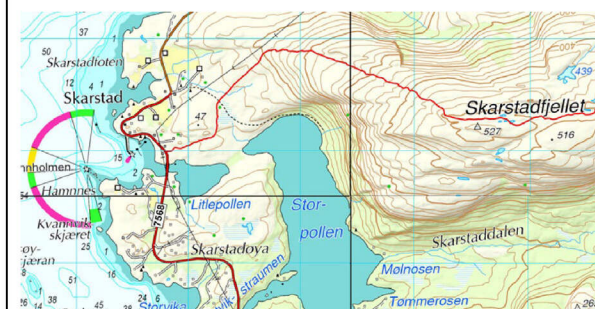


Friluftsliv

Mørk rød

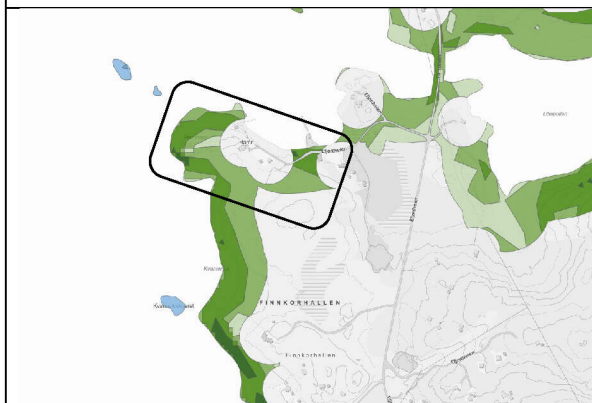
KartlagtFOID	FK00004330
Områdenavn	Skarstad-Rødøya-Skarstaddalen
Områdetype	Nærturterreng
Områdeverdi	Svært viktig friluftslivsområde
Opphav	Friluftskartlegging i regi av Nordland fylkeskommune
Kartlagt status	Endelig
Kartleggingsår	2014
Kommune	Narvik

Rosa



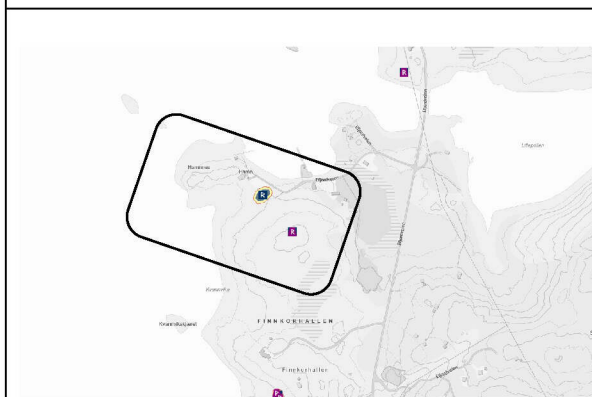
Fra Norgeskart - Friluftsruter er markert med rødt.

KartlagtFOID	FK00004267
Områdenavn	Ytre E fjorden
Områdetype	Utfartsområde
Områdeverdi	Viktig friluftslivsområde
Områdebeskrivelse	Natur: Ytre delen av E fjorden, med for det meste uberørt idyllisk natur, spesielt på den vestre siden av fjorden. Ei øst- vestgående kraftlinje går over fjorden mellom Strandneset og Valle. kultur: Friluftsliv: Båtturer, fiske fra land og sjø. Fiskerik fjord med bl.a. torsk, sei, hyse, kveite, steinbit og uer. Kaianlegg på Strandneset som er utgangspunkt for ferdsel med båt over fjorden til fritidsbebyggelsen på Valle. Fine fiskeforhold fra land, spesielt er Kjerringvikstraumen ved E fjordbruene en svært populær fiskeplass.
Opphav	Friluftskartlegging i regi av Nordland fylkeskommune
Kartlagt status	Endelig
Kartleggingsår	2014



Tilgjengelig strandsone

Det er registrert mulig tilgjengelig strandsone innenfor planområdet



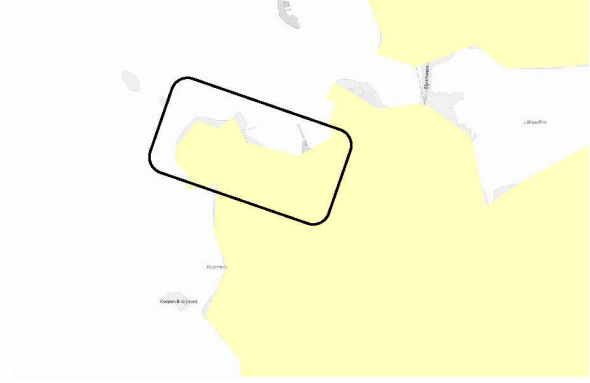
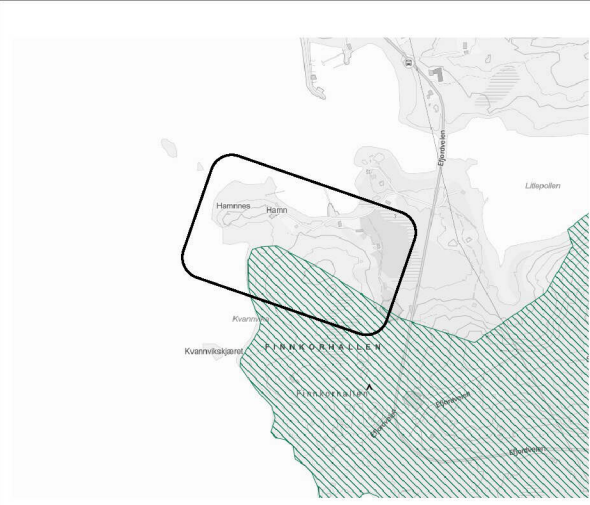
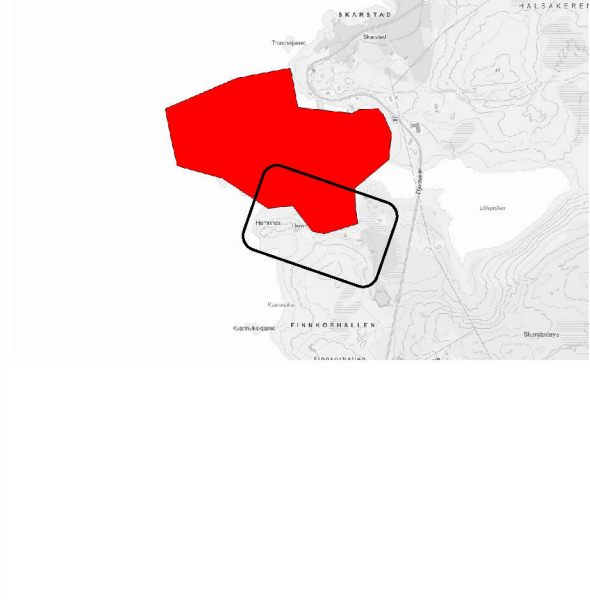
Kulturminner

Nord

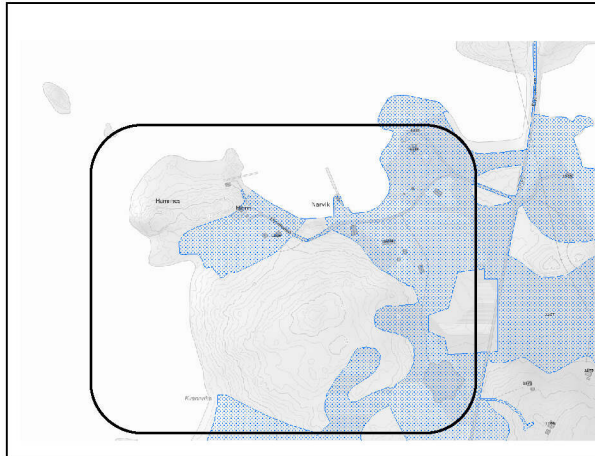
Ikalld	8046
Navn	Havnes
Vernetyp	Automatisk fredet
Kulturminnekategori	Arkeologisk minne
Opphav	Norges arktiske universitetsmuseum (arkeologi)

Sør

Ikalld	26995
Navn	Havnes
Vernetyp	Automatisk fredet
Kulturminnekategori	Arkeologisk minne
Opphav	Nordland fylkeskommune
Opprinnelig funksjon	Gravminne

	<u>Naturfare og aktsomhet - Radon</u> Det er registrert aktsomhetssone for radon i området.
	<u>Reindrift</u> Søndre deler av planområdet berører sone for vårbeite for rein. Det er også registrert anlegg for rein, sør for planområdet.
	<u>Låssettingsplass</u> Det er registrert låssettingsplass i sjø innafor planområdet. En låssettingsplass er et område der fisk oppbevares i not eller notinnhengning til den er klar for levering. Selve området der noten er fortøyd kan være relativt lite, kreves det større arealer for manøvrering og fortøyning. Låssettingsplasser er viktige for å sikre god kvalitet på råstoffet og stabil levering til mottak og fiskeindustri. Registreringsdato for plassen er 25.04.2004. Det er uklart om låssettingsplassen er i bruk i dag.

3.4 NVEs kartbaserte veileder for reguleringsplan

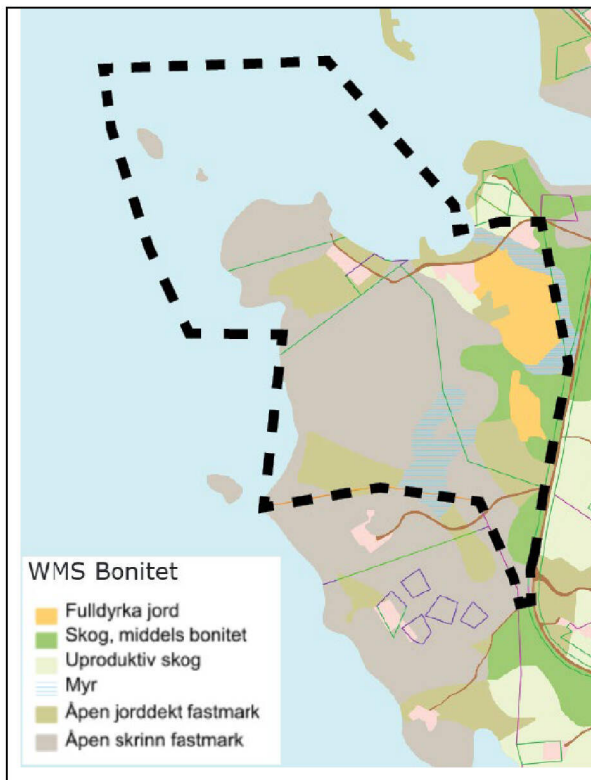


Aktsomhetsområde for kvikkleireskred

Kvikkleire kan kun finnes i områder hvor det er marin leire. Marin leire finnes under marin grense, som er grensen for hvor høyt havet stod inn over land etter forrige istid.

Deler av planområdet ligger innafor marin grense og området kan derfor være utsatt for kvikkleireskred.

3.5 Relevante kart fra Narvik kommune



Landbruk AR5

Større deler av planområdet er registrert som åpen skrin fastmark, med delområder knyttet til jordbruk, skog og åpen jorddekt fastmark. Det er også vist arealer med myr i og langs planområdet.

3.6 Foto fra planområdet



Figur 7 planområdet sett fra nord/sjøen



Figur 8 Planområdet sett fra nord med stranda, gårdstun og jorda



Figur 9 Hamnnes sett fra vest



Figur 10 Stranda med gårdsbebyggelsen i bakgrunn - sett fra nord



Figur 11 Vestre del av stranda med bebyggelse og naust



Figur 12 Hamnnes sett ovenfra

4 Forslagsstillers beskrivelse av planinitiativet

4.1 Planinitiativets hensikt og målsetninger

Dette planinitiativet viser prinsipper for videre planarbeid og utvikling. Endringer kan derfor oppstå etter oppstartsmøte med kommunen og medvirkning underveis i planarbeidet.

Hensikten med planinitiativet for Norrøna Adventure, Efjord, er å tilby førsteklasses overnatting og lokal mat av høy kvalitet i spektakulær arkitektur, samtidig som man skaper en trygg havn og sosial møteplass for både lokale og tilreisende, med fokus på bærekraft og naturopplevelser.

Norrøna Adventure blir en del av Norrønas nettverk av steder i Ofoten, Lofoten, Senja, Andørja og Tromsø. Norrøna ble etablert i 1929 for å produsere høykvalitets friluftsprodukter og satsingen på reiseliv følger derfor en nedarvet tradisjon der kvalitet i hele produktet styrer utformingen. Investeringene i reiseliv skjer med samme filosofi, med søkelys på å forvalte arven til neste generasjon. En vesentlig del av denne satsingen er allerede på plass: markedsføring, salgskanaler, økonomistyring, finansiering, personaladministrasjon og logistikk.

Målet for prosjektet er å skape en eventyrlig lokasjon og aktivitetsbase med spektakulær arkitektur i havgapet og at fremtidige gjester kan bevege seg mellom Norrønas lokasjoner via sjøen. Det regionale nettverket som Efjorden blir del av, gjør hvert sted mer robust og ressurssterkt gjennom at hver sesong tilrettelegges for aktiviteter og opplevelser, og at alle steder drives hele året. Stedene fungerer også som sosiale møteplasser for både lokale og tilreisende, noe som fremmer fellesskap og sosial interaksjon. Dette betyr lys i vinduene og tilbud til både lokale og tilreisende året rundt. Det viktigste er at dette skaper arbeidsplasser for ressurspersoner som bosetter seg i området. Lokal bosetting styrker lokalsamfunnet, bidrar til en mer levende og aktiv befolkning og ikke minst gir skatteinntekter til kommunen.

4.2 Planinitiativets nøkkelopplysninger

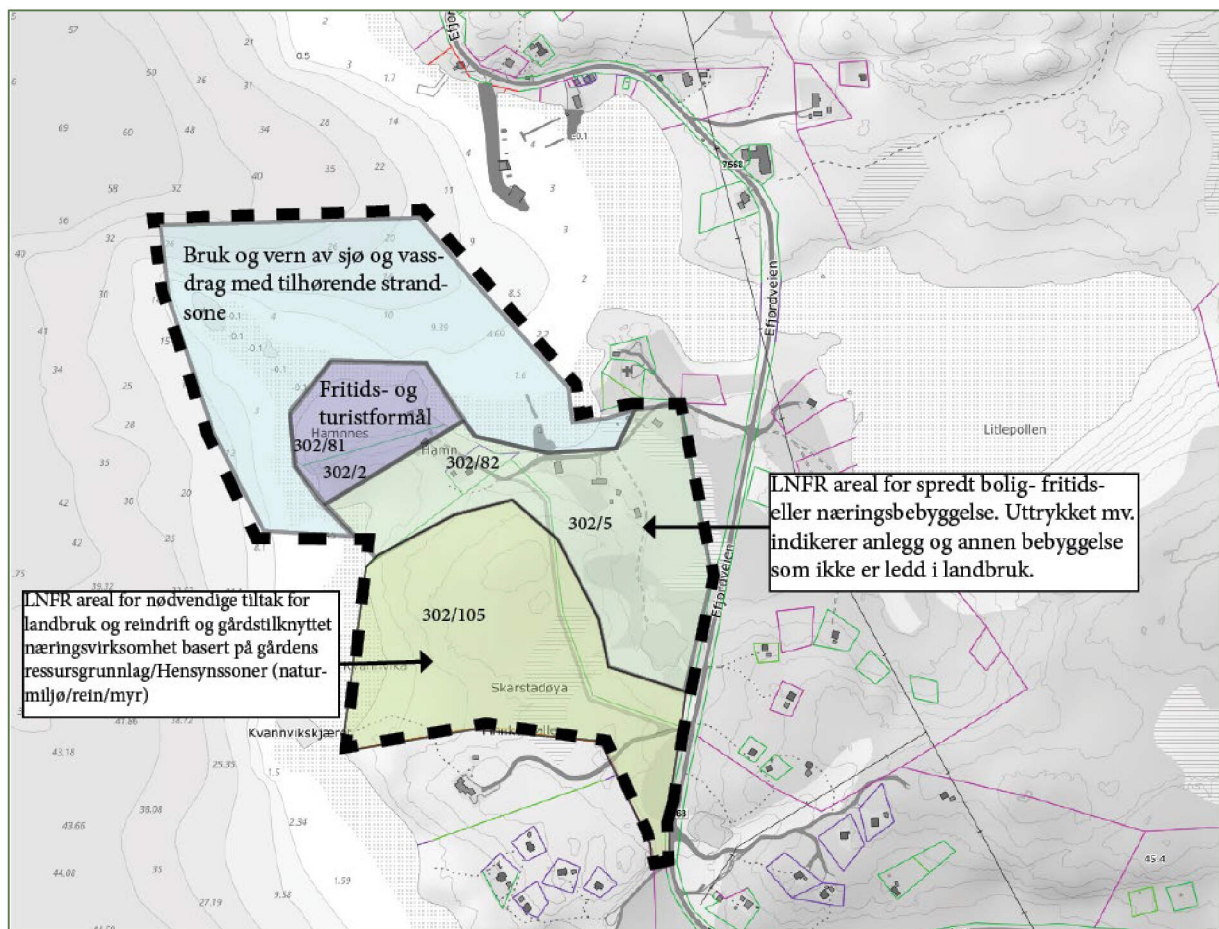
4.2.1 Størrelse, formål og utnyttelse

- Planområdets størrelse i planinitiativet:
 - ca. 193 daa på land
 - ca. 125 daa i sjø og strandsone
 - Totalt: 318 daa**
- Fritids- og turistformål, utleiehytter og hotell/overnatting:
 - Areal: ca. 17 000 m²
 - Bebyggelse og anlegg:
 - BYA: ca. 2 050 m²
 - BRA: ca. 1 200 m²
 - Gangveier og brygge på land: ca. 1 200 m²
- LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse knyttet til gårdsdrift og reiseliv:
 - Areal: ca. 90 000 m²
 - Bebyggelse og anlegg:
 - Eksisterende bebyggelse videreføres
- LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet:
 - Areal: ca. 85 000 m²
 - Bebyggelse og anlegg: Dagens situasjon videreføres som LNFR knyttet til natur-, friluft-, og reindriftformål

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone:
 - Areal: ca. 125 000 m²
 - Bebyggelse og anlegg: Kai / Flytebrygge ca. 500 m²
- Hensynssoner og båndlegging:
 - Reindrift og Naturmiljø
 - Båndlegging etter lov om kulturminner - automatisk fredete kulturminner

4.3 Planinitiativet foreslår bygging i strandsone og omdisponering av LNFR

Planinitiativet søker å bevare natur- og landsbruksverdiene i planområdet, samtidig som det legges til rette for fritids- og turistformål, utleiehytter og hotell/overnatting langs sjøen.



Figur 13 Overordnet forslag til fordeling av formål og bruk

Planinitiativet foreslår bygging i strandsone og omdisponering av større deler av planområdet til LNFR-formål

Planområdet er vist som LNFR (landbruks-, natur-, friluft- og reindriftsområder) og fritidsbebyggelse i KDP Ballangen. LNFR består av ca. 83 000 m² og fritidsbebyggelse er ca. 110 000 m² innenfor planområdet. Gjennom kartleggingen i planinitiativet er forslagsstillers vurdering at formålene i liten grad samsvarer med dagens situasjon og bruk. Som grunnlag for videre planarbeid foreslår derfor planinitiativet at større deler av planområdet omreguleres fra fritidsbebyggelse til LNFR, som øker formålens omfang betraktelig.

LNFR-områder er vanligvis regulert for å beskytte natur- og landbruksverdier, og ifølge veilederen fra regjeringen.no er utgangspunktet at LNFR-områder ikke er byggeområder, og at det kun skal tillates bebyggelse direkte knyttet til landbruk, natur, friluftsliv og reindrift. Det foreslås derfor at byggeområde for fritids- og turistformål, utleiehytter og hotell/overnatting reguleres som et eget område, og at gårdsbruket kan tilby tjenester og varer til drift som faller innenfor LNFR. Dette sikrer også at hensynet bak LNFR og landbruket som formål ivaretas.

Planinitiativet foreslår å legge til rette for etablering av ny bebyggelse i strandsonen. KDP Ballangen har generell byggegrense på 50 meter mot vassdrag og sjø, samt krav til estetikkbestemmelser og tiltak som hindrer privatisering av strandsonen i 100-metersbeltet.



Figur 14 Firkant viser omtrentlig plassering av ny bebyggelse, som ligger innenfor kommunens generelle byggegrense på 50m.

Det er gjort en foreløpig kartlegg som viser at hensyn til landbruk, biologisk mangfold, friluftsliv, - og reindriftsinteresser ivaretas i planinitiativet, samt at det skal gjøres volumstudier for konsekvenser på landskapet. Se egne vurderinger i kapittel 4 og 5.

Vurdering av overordnede føringer

Ettersom det foreslås bygging i strandsona og at arealet for fritids- og turistformål, utleiehytter og hotell/overnatting ligger innenfor eksisterende LNFR, er planinitiativet ikke i tråd med KDP Ballangen. Om forholdet til gjeldende overordnede planer viser vi til PBL §12-3 1. ledd om at «detaljregulering brukes for å følge opp kommuneplanens arealdel og at detaljregulering kan skje som utfylling eller endring av vedtatt reguleringsplan (..)» og 3. ledd om at «Private forslag må innholdsmessig følge opp hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel (..)» Området er ikke underlagt Narvik kommunes arealdel som følge av tidligere kommunesammenslåing, men er regulert under KDP Ballangen (tidligere Ballangen kommunes arealdel). Selv om bygging i strandsona og fritids- og turistformålet ikke er i tråd med LNFR i KDP Ballangen, vurderes foreslått bruk i tråd med øvrige målsettinger i kommunen og kommuneplanens samfunnsdel. Dette innebærer bl.a. at planinitiativet er i tråd med Narvik kommunes søkelys på bærekraftig utvikling gjennom å skape gode lokalsamfunn, nye arbeidsplasser og økonomisk vekst gjennom innovasjon og utvikling av nytt og eksisterende næringsliv. Det vises også å til at Efjorden er en

del av satsingen på å utvikle opplevelser med søkelys på friluft aktiviteter og naturopplevelser, som også innebærer å tilrettelegge for reiseliv som bidrar til økt attraktivitet, besøk og økt lokal tilstedeværelse.

Selv om forslaget ikke følger kommunedelplanens formål, betyr det ikke at det er i strid med kommunens øvrige mål og langsiktige strategier. Forslagsstillers vurdering er også at prosjektet ikke gir større negative konsekvenser for natur, friluftsliv og allmenn tilgjengelighet i strandsona. Forslagsstiller mener derfor at det kan gis tillatelse til å starte planarbeidet.

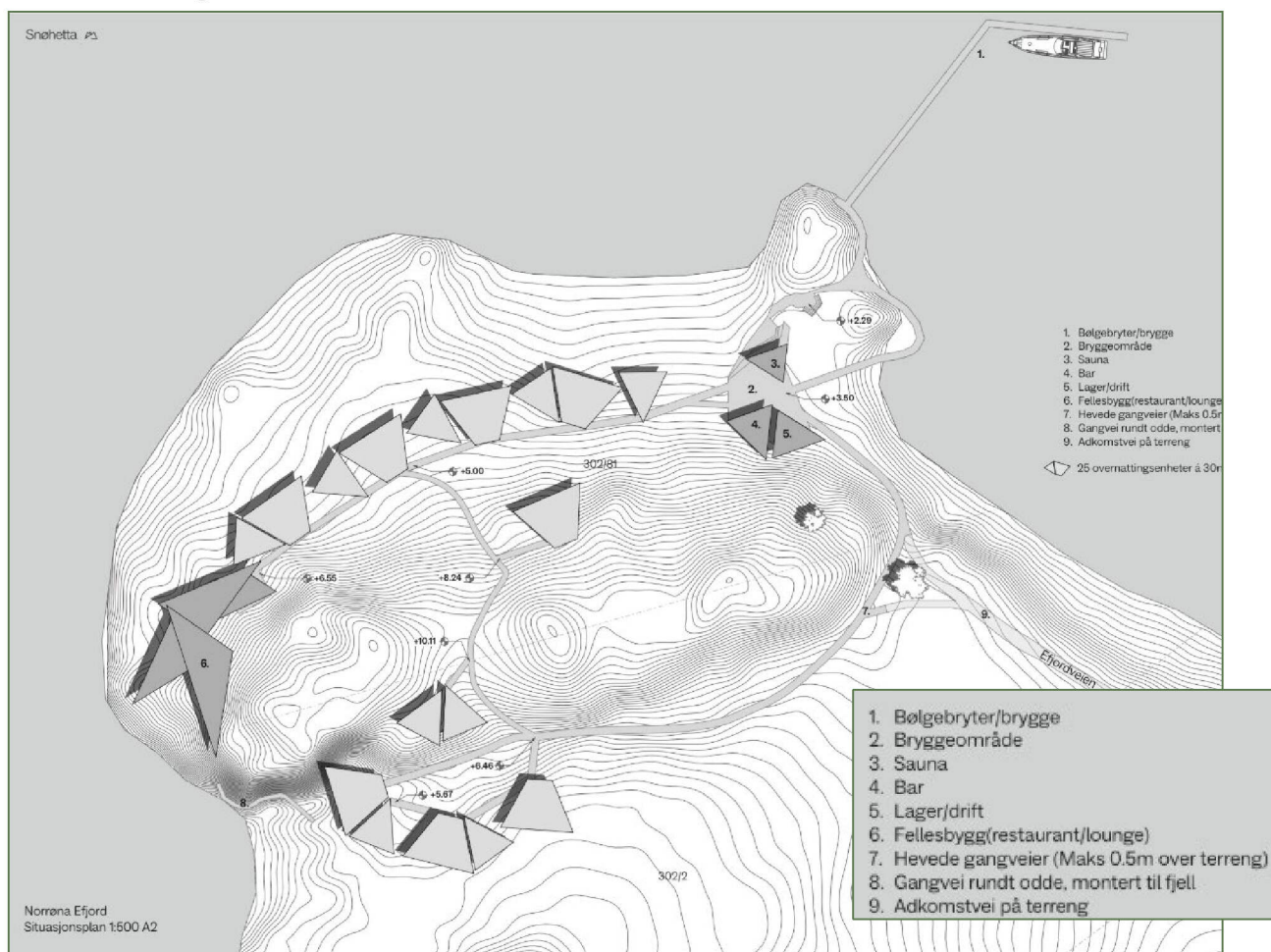
4.4 Beskrivelse av planinitiativet



Figur 15 Situasjonsplan som viser mulig fremtidig situasjon

Større deler av planområdet viderefører i hovedsak dagens bruk som natur-, friluftsliv-, og beiteområde. Eksisterende bebyggelse med mulighet for gårds- og næringsdrift videreføres, men åpner for næring knyttet til reiseliv og overnatting i ny bebyggelse.

I kartlegging og mulighetsstudie av planområdet har forslagsstiller kommet frem til at området langs strandsonen er mest egnet for ny bebyggelse for å ivareta natur, friluftsliv og allmenn tilgjengelighet i planområdet ellers. Snøhetta har utarbeidet et forslag til ny bebyggelse med hytter som legges skånsomt i terrenget og arkitektur inspirert fra lokal båtkultur, Norrønas tekstilhistorie og villmarkshotellet Canvas.



Figur 16 Foreløpig situasjonsplan for ny bebyggelse

Ny bebyggelse består av fellesbygg, hytter og felles utearealer. Bebyggelsen på neset skal som hovedregel ligge over kote +3.5 med maksimal byggehøyde på kote +15.3. Forbindelsene etableres på hevede ramper, trapper og plattinger av tre for at inngrep i naturen blir så minimale som mulig. Bebyggelsen skal ha et helhetlig preg, med kurvede tak inspirert av seilets svevende, lette form. Store vindusflater i hytter og fellesbygg gir tett kontakt med landskap, natur, sjøen og været. Sammen med varme materialer og tidløse møbler av høy kvalitet oppnås dermed balanse mellom eksponert og intimt innemiljø.

Fellesområdet i øst er adkomsten til basecampen. Her kommer man sjøveien med båt eller til lands som gående, på sykkel eller ski. Området blir opparbeidet med nytt bryggemiljø med bar,

sauna, utedusj, lager og fellesarealer med sosiale soner og bålplasser på svabergene i tett kontakt med sjø og utsikt mot nord.

Langs forbindelsene på tvers av neset følger hyttene terrenget, frem til et større fellesbygg med restaurant og bar i vest. Fellesbygget strekker seg ut mot havet og får god utsikt til nord, vest og syd for besøkende. Kjøkkenet plasseres sentralt i bygget med oversikt og nærhet til alle funksjoner; restaurant, bar, lounge og butikk.

4.5 Planinitiativet legger til rette for landbruk rettet mot reiseliv, hotell og overnatting og bevaring av større natur- og friluftsområde

4.5.1 Gnr./Bnr. 302/2, 302/5 og 302/82 – Landbruk og drift rettet mot reiseliv

Gnr./Bnr. 302/2, 302/5 og 302/82 består av spredt bebyggelse, dyrka mark og åpen jorddekt fastmark som er typisk for området og nordnorsk kystbebyggelse.



Figur 17 Oversiktsbilde av bebyggelsen i planområdet med dyrka mark og åpen jorddekt fastmark

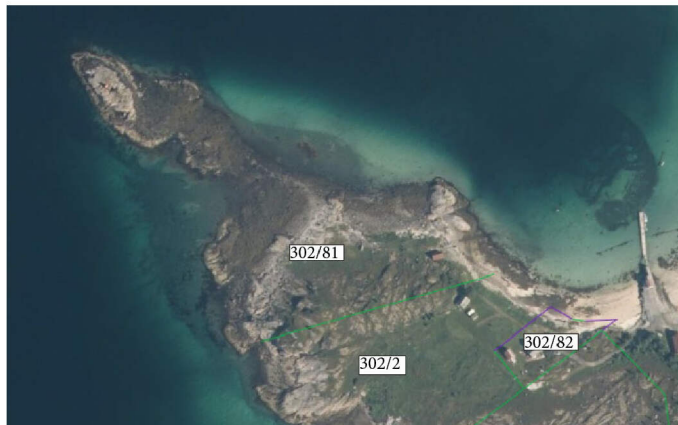
Slike områder kjent for "fiskerbonden", og er en viktig del av den historiske og kulturelle arven i Nord-Norge. Mange av disse stedene er nå fraflyttet, og kulturlandskapet gror igjen. Videreføring av det nordnorske kulturlandskapet langs kysten er derfor viktig for å bevare kulturarven og opprettholde artsmangfoldet knyttet til kystnært jordbruk.

Forslagsstiller ønsker å videreføre jordbruket i planområdet med fokus på reiseliv og ny bebyggelse for gjester. Regjeringen har lansert tiltak for å styrke reiselivsnæringen og gjøre Norge til et mer bærekraftig reisemål. Kombinasjonen av jordbruk og reiseliv kan bidra til å opprettholde den nordnorske identiteten og tiltrekke turister som ønsker å oppleve autentiske kystsamfunn. Målsettingen er at gården skal ha fastboende som reetablerer og drifter gårdsbruket for egen produksjon, og som benytter lokale fisk- og kjøttleverandører til hotellets gjester. Reiselivet kan dermed styrke jordbruket ved å skape nye inntektsmuligheter og øke bevisstheten om lokale produkter. Forslagsstiller foreslår derfor å videreføre LNFR-formålet, kombinert med næringsformål som kan støtte reiselivsnæringen i planområdet.

4.5.2 Gnr./bnr. 302/81 og deler av 302/2 – Utleie av fritidsboliger med servicefunksjoner

Arealet som ligger ytterst på Hamnnes og langs strandsona i planområdet, og består hovedsakelig av åpen skrin fastmark, svaberg og fjære.

Området er vurdert som arealet som er mest egnet for ny bebyggelse innafor planområdet, ettersom øvrige arealer består av jordbruksarealer, myr og beiteområder for rein, eller er lite preget av menneskelig aktivitet. Det innebærer at man begrenser unødvendige naturinngrep og kan videreføre naturkvalitetene ellers i planområdet i stor grad.



Figur 18 Hamnnes består hovedsakelig av åpen skrin fastmark, svaberg og fjære

Planinitiativet foreslår derfor konsentrert fritidsbebyggelse med utleiehytter og overnatting med tilhørende servicefunksjoner som også kan benyttes av andre lokale eller tilreisende gjester. Bygging i strandsona medfører flere krav til ny bebyggelse som er lagt til grunn for plassering og utforming av bebyggelsen. Dette gjelder spesielt temaer som naturmangfold, friluftsliv og allmenn tilgjengelighet, samt opplevelsen av landskapet.

4.5.3 Gnr. bnr. 302/105 – LNFR og bevaring av myr

Større deler av gnr. bnr. 302/105 er regulert til fritidsbebyggelse, men består hovedsakelig av skrin fastmark med innslag av myr og åpen jorddekt fastmark, samt er lite egnet for jordbruk på grunn av grunnlendt og næringsfattig jord. Selv om deler av området i seg selv er egnet for fritidsbebyggelse, er det flere forhold som tilsier at arealet bør videreføres som naturområde, ettersom det ligger det fornminner her, en stor del av området er beiteområde for rein, og adkomst kan kreve bygging gjennom myr, noe som bør unngås på grunn av myrens viktige rolle i karbonlagring og miljøvern. Flere land, inkludert Norge, har også innført restriksjoner mot nedbygging av myr. Forslagsstiller foreslår derfor at formålet fritidsbebyggelse utgår i gnr. bnr. 302/105, og erstattes av LNFR for å bevare dagens situasjon.



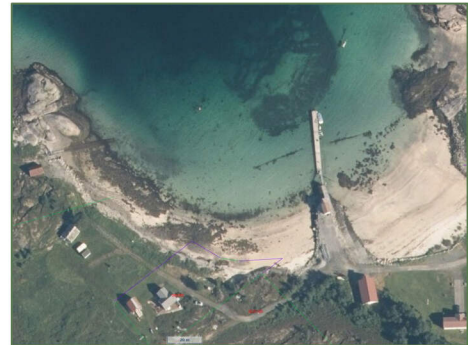
Figur 19 Store deler av planområdet består skrin fastmark, myr og strandsona

Sørlige del av gnr./bnr. 302/105 er også adkomst til 302/86. Forslagsstiller er i dialog med grunneier om å avklare adkomst og rettigheter til bruk. Det kan resultere at deler av 302/105 blir utskilt fra hovedeiendom og dermed også tas ut av planområdet. Dette blir avklart som del av planprosessen mot 1. gangsbehandling av planforslaget.

4.6 Planinitiativet åpner for ny bruk av stranda, allmenn tilgjengelighet og marin restaurering og bruk

4.6.1 Stranda åpnes for allmenheten

I planområdet ligger stranda Hamn, med etablert kaianlegg. Det er undersøkt hvordan kaia kan brukes videre med eksisterende fylling og brygge, men dette er vurdert som mindre gunstig løsning ettersom den tar en større del av strandarealet, som heller kan benyttes som et allment friluftsområde. Det foreslås derfor å legge til rette for ny brygge lengre vest, i tilknytning til ny bebyggelse. Ved å flytte bryggen, fjernes fylling og brygger, stranda åpnes og avprivatiseres, samt gjøres tilgjengelig for allmenheten med adkomst for gående og syklende fra dagens adkomst.



Figur 20 Dagens strand med kaianlegg

4.6.2 Restaurering av tareskog

Ved riving av dagens kai skal det gjøres tiltak for å styrke biologisk mangfold i sjø. Norrøna har f.eks. investert i Bellona sitt senter for marin restaurering i Kabelvåg. Her utvikles det metoder for å fjerne kråkeboller, få tilbake tareskogen og restaurere det marine økosystemet. Å få tilbake tareskog er særlig viktig for livet i havet siden skogen fungerer som et viktig habitat for mange marine arter ved å gi ly og beskyttelse for fisk, krepsdyr og andre marine organismer. Den er en essensiell del av næringskjeden i marine økosystemer, siden mange fiskearter og andre marine dyr er avhengige av tareskogen for mat og ly i gytesesong. Tareskogen bidrar også til høy biodiversitet ved å tilby et variert miljø som støtter mange forskjellige arter. I tillegg spiller tareskogen en rolle i karbonfangst og lagring, noe som bidrar til å redusere mengden karbondioksid i atmosfæren. Arbeidet kan også inngå i aktivitetsprogram som tilbys til besøkende, for å øke kunnskapen om livet i havet og hvordan prosjektet bidrar til det.

4.6.3 Låsettingsplassen i havna

Havneområdet utenfor stranda er registrert som låsettingsplass for fiskeri. Låsettingsplasser har historisk vært viktige områder der fisk oppbevares i not eller notinnhengning til den er klar for levering. Disse plassene har vært avgjørende for å sikre god kvalitet på råstoffet og stabil levering til mottak og fiskeindustri. Låsettingsplasser har vært brukt i flere hundre år, spesielt i kystområder hvor fiske har vært en viktig næringsvei. De har bidratt til å opprettholde fiskebestander ved å gi fiskerne mulighet til å lagre fangsten før den ble solgt eller bearbeidet.

I dag brukes låsettingsplasser fortsatt, men i mindre grad enn tidligere. Moderne teknologi og logistikk har gjort det mulig å transportere fisk direkte fra fangststedet til mottak og bearbeidingsanlegg, noe som har redusert behovet. Likevel finnes det fortsatt områder hvor låsettingsplasser er i bruk, spesielt i mindre fiskevær og steder med tradisjonell fiskeindustri. Dialog med lokalbefolkninga viser at havna ikke vært i bruk som låsettingsplass på lang tid, og forslagsstiller håper varsel om oppstart kan bidra til informasjon fra offentlige instanser som kystverket eller Norges råfisklag om bruken av og eventuelle føringer for plassen.

4.7 Planinitiativet legger til rette for økt bruk av natur- og friluftsområder i Efjorden

Området er markert som et viktig friluftsområde og mulig tilgjengelig strandsone, men området er per i dag privat og ikke i bruk som ett allment friluftsområde. Nærmeste registrerte friluftstinasjon er turruta fra Efjordveien til Skarstadvfjellet.

Gjennom å tilby overnattingsmuligheter og åpning av stranda til allmenn bruk, mener at forslagsstiller at området blir mere attraktivt og tilgjengeliggjort for både tilreisende og lokalbefolkninga. Som ledd i aktivitetstilbudet for Norrøna Efjord skal det bl.a. tilbys guidede toppturer på ski, til fots og med sykkel. For å begrense konsekvenser for naturverdier og lokale behov, skal omfang og ruter utarbeides i tett dialog med reindriverne i området og Statens naturoppsyn (SNO). Guidene styrer da grupper på 2-6 gjester utenom sårbare områder og unngår å forstyrre rein og andre dyr ut fra sesong.

Det vurderes også som et viktig poeng at planinitiativet ikke legger til rette for privat hytteutbygging, men at det foreslås konsentrert fritidsbebyggelse på et begrenset område gis det mindre fotavtrykk og inngrep i natur enn ved spredt fritidsbebyggelse, og større deler av planområdet kan dermed oppleves av flere, og begrenser dermed også privatiseringen av området. Det vises også til tidligere punkt om at stranda åpnes opp for allmenn bruk.

4.8 Naturmangfold og fugleliv

Av foreløpig kartlegging foreligger det en større hensynssone naturmiljø som samsvarer med område vist som viktig for Ærfugl. Det er per nå ikke påvist andre natur eller biologisk mangfold innenfor arealet som foreslås utbygget.

4.8.1 Prosjektet foreslår å legge til rette for hekkende ærfugl

Ærfugl trives best langs kysten, foretrekker områder hvor de kan finne ro og beskyttelse mot rovdyr, og er ofte avhengige av menneskelig aktivitet for å sikre gode reirplasser. Ærfugl har hekkesesong på våren og er kjent for å bruke havner som raste- og næringssøksområder¹. Bebyggelsen er tenkt lagt åpent i terrenget og ut mot sjøen. Arealet vurderes derfor i dag som mindre egnet for reirplasser for ærfugl. I den forbindelse foreslår Norrøna å legge til rette for at ærfugl kan etablere seg som del av anlegget, gjennom tiltak som gir Ærfuglen ly fra vær og rovdyr.



Figur 21 Eksempel på skjerming for hekkende ærfugl

Videre så kan mer menneskelig aktivitet i området bidra til at Ærfugl er mindre utsatt for rovdyr, men større og støyende tiltak bør legges utenom hekkesesongen. Forslagsstiller vurderer derfor

¹ <https://naturvernforbundet.no/derfor-truer-minken-aerfuglen/>, <https://www.biologiportalen.net/pages/fugler.php?artikkel=23> , <https://snl.no/%C3%A6rfugl>

at bebyggelse og økt menneskelig aktivitet ikke gir konsekvenser for Ærfugl på sikt, men heller at prosjektet kan bidra til at Ærfuglbestanden videreføres.

4.8.2 Prosjektet foreslår kartlegging av natur for å få tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag

I gjennomgang av overordnet kartlegging, er det lite som indikerer kartlegging av naturverdier i planområdet. Prosjektet anbefaler derfor Natur i Norge-kartlegging (NiN) av planområdet. NiN-kartlegging kartlegger og klassifiserer naturtyper i Norge ved å beskrive og dokumentere naturtyper, økologiske tilstand, og endring over tid. Målet med kartleggingen er å få en bedre forståelse av naturen i planområdet, som igjen kan bidra til bevaring og bærekraftig bruk av naturressursene i prosjektet. Kartleggingen blir gjennomført våren/sommeren 2025, parallelt med bestilling av oppstartsmøte og kommunens behandling av planinitiativet.

Basert på eksisterende artsregistreringer og tiltakets omfang, er det vurdert av prosjektets naturkartlegger at det ikke er behov for spesialkartlegging av fugl eller terrestriske artsgrupper, men at habitater kan gjøres samtidig med vegetasjonskartleggingen.

4.9 Landskap og ny bebyggelse

Ny bebyggelse skal følge terreng- og landskapsformasjonen i området, der arkitektonisk utforming er skal utforskes for å begrense landskapsvirkningene. Det er allerede lagt stor vekt på at plassering og utforming av ny bebyggelse på Hamnes skal spille på Nord-Norges kulturhistorie innen fiskeri og aktiviteter knyttet til sjøen. Bebyggelse og forbindelser på neset skal legges skånsomt i terrenget, med minst mulig terrenginngrep. Bebyggelsen skal også kunne tas ned uten å legge igjen spor i terrenget dersom det er behov i fremtiden.

Som del av planarbeidet og underlag til offentlig ettersyn, skal det skal også utarbeides volumstudier og fotomontasjer som viser virkningene av foreslått bebyggelse i tråd med KDP Ballangen. Det er ønske om dialog med kommunen for omfang og viktige standpunkter som viser virkningene på landskapet.

Ut fra kartleggingen av området er forslagsstillers foreløpige vurdering at plasseringen av ny bebyggelse hensyntar biologisk mangfold og friluftsinteressene i området. Bebyggelsen er allerede nøye vurdert ut fra stedet og hvordan den kan ivareta landskapet rundt, og skal dokumenteres nærmere i planarbeidet.

4.10 Trafikk og mobilitet

Planområdet ligger ved munningen av Efjorden, ut mot Ofotfjorden med adkomst både fra sjøen og fylkesveien Efjordveien. Planområdet ligger ca. 1t 15 min. fra Narvik, 2t 10 min fra Harstad-Narvik, Evenes lufthavn. Trafikk til og fra planområdet vurderes å være begrenset til gjestetransport, varelevering og renovasjon. Det legges til grunn for driften at gjestebesøk blir fra 3-7 dager, som gir betydelig mindre trafikk til området i forhold til andre hoteller eller reiselivsdestinasjoner. Det må også beregnes noe trafikk fra ansatte som bor i eller i nærheten av planområdet, men dette vurderes også som begrenset. Det forventes derfor at trafikk blir spredt utover ukedagene, og dermed gir liten påvirkning på veinettet eller fylkesveien.



Figur 22 Fv 741 – Efjordveien - Avkjørsel nordøst for planområdet til venstre i bildet

4.10.1 Avkjørsler og adkomst

Planområdet er har i dag avkjøring fra fylkesveien, som er felles med nabotomtene nord for planområdet. Det er ønske om stenge dagens adkomst for biltrafikk inn til selve planområdet, for størst mulig grad skåne eksisterende fritidsbebyggelse.

Planinitiativet foreslår ny adkomst til planområdet fra fylkesveien, inn til eksisterende grustak sør i planområdet. Her foreslås parkeringsarealer og punkter for renovasjon, og at trafikk videre inn i planområdet i hovedsak gjelder varelevering og persontransport ved behov. Det foreslås omlegging av dagens traktorvei til vest for bebyggelsen for å begrense konsekvenser for, samt øke jordbruksarealene. Med denne løsningen løses adkomst innenfor forslagsstillers arealer, jordbruket får større arealer og gir ingen konsekvenser for fritidsbebyggelsen nordøst for planområdet.



Figur 23 Forslag til ny adkomst og parkering

Det kan også vurderes også å legge til rette for adkomst fra avkjørsel til Efjordveien 1164 (gnr./bnr. 302/105) til grustaket dersom fylkeskommunen har motsetninger mot ny avkjørsel. Dette skal også avklares med naboeiendom som deler avkjørselen. Se tidligere kommentarer om planavgrensning.



Figur 24 Avkjørsel til Efjordveien 1164 sørøst i planområdet

Det skal undersøkes og redegjøres nærmere for adkomst og forventet trafikk som del av planarbeidet.

4.11 Vann- og avløp og elektriske anlegg

4.11.1 Vann- og avløp (VAO)

Prosjektet foreslår utvikling i et distriktsområde uten tilgang til overordnede vann- og avløpssystemer, med forventet utslipp av gråvann i sjøen. De langsiktige målene for prosjektet er å sikre bærekraftig utvikling, beskytte miljøet ved å minimere gråvannsutslipp, oppnå økonomisk levedyktighet, tilpasse infrastrukturen til klimaendringer, og bruke innovative teknologier for vann- og avløpshåndtering. Det foreligger også strenge regulatoriske krav for utslipp av gråvann, som krever nøye planlegging og overvåking for å sikre at alle krav overholdes.

Som en del av planarbeidet skal det utarbeides en VAO-rammeplan som beskriver prinsipppløsninger for vannforsyning, avløps- og overvannshåndtering. Planen skal vise eventuelle påkoblingspunkter til vannkilder eller eksisterende kommunale ledninger og planlagte traseer, samt fastsette kriterier for vannforsyning og avløpshåndtering basert på forventet belastning. Denne planen skal vise at aspekter av vann- og avløpshåndtering er vurdert og innpasset i prosjektet, og at bærekraftige løsninger blir gjennomført for å beskytte miljøet.

4.11.2 Elektriske anlegg og kapasitet

Når det gjelder tekniske anlegg som elektrisitet og kapasitet på nettet, er det ønske om kommunens vurdering av kapasiteten på det lokale elektrisitetsnettet. Det kan også vurderes alternative energikilder som bergvarme, solenergi eller bølge-/vindkraft for å redusere belastningen på nettet og fremme bærekraftig energiforsyning. Planarbeidet legger derfor til rette for at det bør vurderes alternative løsninger for elektrisitetsforsyning ved detaljering og etablering av prosjektet.

5 Prosjektets bærekraftsmål

Bærekraft er et felles satsingsområde som er svært viktig for både Snøhetta, LPO og Norrøna. Bærekraft er en naturlig del av vår felles hverdag. Innenfor bygg og anleggsbransjen foregår det nå en positiv og rivende utvikling innafor området. Bærekraft er del av plan og bygningsloven og i teknisk forskrift, gjennom krav til gjenbrukskartlegging og klimagassregnskap i byggesøknader. Krav til bærekraftig utvikling er også forankret i Narvik kommunes planstrategi «Å skape et bærekraftig velferdssamfunn. Å skape et økologisk bærekraftig samfunn gjennom blant annet en offensiv klimapolitikk og en forsvarlig ressursforvaltning.» Norrønas mål om å være en ledende innen miljø- og samfunnsansvar og bidra til å drive utendørsindustrien fremover, samt økende bevissthet om deres miljø- og samfunnsansvar ga grunnlaget for Norrønas "Responsibility Roadmap" for 2029. "Responsibility Roadmap" er tett knyttet på FNs bærekraftsmål, og Norrøna viser en sterk forpliktelse til å oppnå flere av FNs bærekraftsmål gjennom konkrete og målbare tiltak.

Overgangen fra klesprodukter til destinasjonsutvikling er allerede synliggjort i prosjekter, som Canvas Telemark og Norrøna Lodge Senja. Begge er gode eksempler på hvordan Norrønas "Responsibility Roadmap" innlemmes med FNs bærekraftsmål og utføres i praksis i deres prosjekter.

Canvas Telemark er et stisykkelhotell i villmarken i Telemark, som fremmer bærekraftig turisme. Hotellet bruker bærekraftige materialer og har minimal miljøpåvirkning². Prosjektet prioriterer beskyttelse av det lokale økosystemet og biologisk mangfold³, skaper arbeidsplasser og støtter lokal økonomi⁴.

Norrøna Lodge Senja, åpner etter planen i 2028, og blir et naturhotell med aktiviteter som ski, fotturer, kajakkpadling og surfing. Hotellet er designet for lav miljøpåvirkning og bærekraftig turisme⁵. Prosjektet har søkelys på å bevare det lokale landskapet og dyrelivet³, skaper helårs arbeidsplasser og støtter lokal økonomi⁴.

Begge prosjektene viser Norrønas forpliktelse til å innlemme bærekraftsmålene i deres stedsutvikling og turismeinitiativ, noe som er grunnlaget for utviklingen av Norrøna Efjord.



Figur 25 Stemningsbilde fra Canvas Telemark



Figur 26 Stemningsbilde fra Norrøna Lodge Senja

² FNs mål 12 - Ansvarlig forbruk og produksjon

³ Mål 15 - Liv på land

⁴ Mål 8 - Anstendig arbeid og økonomisk vekst

⁵ Mål 13 - Bekjempe klimaendringene

6 Foreløpig vurdering av konsekvenser og behov for utredninger

6.1 Vurdering om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger (KU)

Planinitiativet er vurdert opp mot plan- og bygningsloven § 12-10 første ledd og §§ 4-1 og 4-2 med tilhørende forskrift. For alle planer ligger det generelle utredningskravet i plan- og bygningsloven (PBL) kapittel 4. § 4-1 1.ledd. Bestemmelsen viser til at det er «krav om planprogram til reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal det (...) utarbeides et planprogram som grunnlag for planarbeidet», men at kravet kan unntas gjennom forskrift om konsekvensutredning. Dette innebærer at mulige krav om KU og/eller planprogram må vurderes gjennom forskrift om konsekvensutredninger.

Planinitiativet foreslår følgende formål innenfor planområdet:

- **Bygg og anleggsformål:** Fritids- og turistformål, utleiehytter og hotell/overnatting
- **Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift:** LNFR og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
- **Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone:** Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone

6.1.1 Planarbeidet faller ikke inn under planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram (forskriftens §§ 6 og 7)

Planarbeidet er vurdert opp mot forskriftens § 6 og vedlegg I punkt 24. Vedlegget stiller krav om planprogram med KU for planarbeid som åpner for over 15 000 m² ny BRA med næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål. Planarbeidet søker å legge til rette for ca. 1200 m² ny BRA med fritids- og turistformål, utleiehytter og hotell/overnatting og utløser derfor ikke krav til planer som alltid skal konsekvensutredes eller ha planprogram.

Planarbeidet er vurdert opp mot forskriftens § 7. Planarbeidet åpner ikke for tiltak som skal behandles etter energi-, vannressurs- eller vassdragsreguleringsloven eller som skal vedtas av et departement, og utløser derfor ikke krav til planer som alltid skal konsekvensutredes.

Konklusjon: Planarbeidet faller ikke inn under planer som alltid skal konsekvensutredes eller ha planprogram jf. forskriftens vedlegg I og II.

6.1.2 Planer som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn (forskriftens §§8 og 10)

Forskriftens §8 viser til at planer og tiltak skal utredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, herunder utviklingsprosjekter. Vi tolker dette som en sikkerhetsventil, ettersom reguleringsplaner på et generelt grunnlag kan forstås som utviklingsprosjekter, og at det tidlig bør avklares om de kan få vesentlige konsekvenser som ikke fanges opp andre bestemmelser i forskriften.

§8 viser videre til § 10 for kriterier som skal vurderes, samt §8a som viser til forskriftens vedlegg II. Vedlegg II viser til planer og tiltak som skal vurderes nærmere. Dette innebærer at planer som faller inn under § 8 og 10 ikke automatisk skal konsekvensutredes, men at det skal vurderes om planarbeidet kan føre til vesentlige virkninger for kriterier som faller inn under § 10 a-h. Det

betyr med andre ord at det ikke er et generelt krav om KU for planforslaget, men det skal vurderes innenfor § 8 og 10 om planforslaget kan ha vesentlige virkninger som utløser krav om KU. Dette er også beskrevet i veileder for konsekvensutredninger.

I vurderingen av om planen eller tiltaket kan få vesentlige virkninger og følgelig skal konsekvensutredes, skal det ses hen til virkningenes intensitet og kompleksitet, sannsynlighet for at virkningene inntreffer og når de inntreffer, varighet, hyppighet og mulighet for å reversere eller begrense dem, samt samlede virkninger av forslaget til plan eller tiltak og andre eksisterende, godkjente eller planlagte planer eller tiltak.

Med grunnlag i foreliggende kartlegging og vurderinger i planinitiativet, gir ikke planarbeidet vesentlige virkninger for punktene a-h, men berører enkelte temaer, herunder objekter fredet etter kulturminneloven (a), områder med betydning for reindrift(b), omdisponering av LNFR-områder (d), myr og klimagassutslipp (e).

Kulturminner - objekter fredet etter kulturminneloven (a)

Det er registrert 2 automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet. Det er ikke planlagt tiltak innenfor registreringene eller i nærområdet. Det vurderes derfor at planarbeidet ikke gir konsekvenser for kulturminnene. Det foreslås at kulturminnene vises med «Båndlegging etter lov om kulturminner» i reguleringskart og tilhørende bestemmelser.

Områder med betydning for reindrift, omdisponering av LNFR-områder og myr (b, d og e)

Planinitiativet foreslår å omdisponere deler av LNFR-formål innenfor planområdet, samt omregulere ett større felt fra fritidsbebyggelse LNFR. Det er gjort en kartlegging av eksisterende bruk og offentlig tilgjengelig kartdata som viser at gjeldende formål ikke stemmer overens med dagens bruk. Dette gjelder både arealer som kan knyttes til gårdsdrift og arealer markert som del av vårbeite for rein. Det er også registrert myr i planområdet, som har en viktig rolle for karbonlagring, som frigjør karbon som CO₂ dersom arealene bygges ned.

Det foreslås derfor at LNFR-området tilpasses gjeldende forhold og at arealer regulert til fritidsboliger omreguleres til LNFR. Dette sikrer dermed et betydelig areal rettet mot landbruk, natur, friluftsliv og reinsdyrdrift i området. Formålet sikrer også at myrarealene videreføres, som begrenser klimagassutslipp i klima- og miljøsammenheng. Det er også forslagsstillers intensjon å reetablere myrområdet i nordøst, samt at adkomster og annen bruk legges utenom myrområdene. Forslagsstillers vurdering er derfor at konsekvensene av omdisponering og utvidelse av LNFR-arealer, både gir en riktig fremstilling av nåværende situasjon og bidrar til ett større og sammenhengende natur- og friluftsområde som ivaretar beiteområdene til reinsdyrdrift og myr.

Konklusjon: Det vurderes at planarbeidet ikke medfører eller kommer i konflikt med kulturminner, reindrift, myr eller gir negative konsekvenser for landbruksvirksomhet i eller i tilknytning til planområdet. Temaene skal også redegjøres for ved offentlig ettersyn.

Planarbeidet utløser ikke krav til konsekvensutredning eller planprogram

Etter gjennomgang av forskrift om konsekvensutredninger er vår vurdering at planinitiativet ikke utløser krav til konsekvensutredninger eller planprogram. For videre planarbeidet gjelder derfor PBL §4-2 1.leds krav om at innhold til et planforslag som fremmes for offentlig ettersyn beskriver planens formål, hovedinnhold og virkninger, samt planens forhold til rammer og retningslinjer som gjelder for området, og at innhold og virkninger av planarbeidet redegjøres for

i planforslaget. For temaer som undersøkes eller redegjøres for som del av planarbeidet, se foreløpig tabell i kap. 6.2.

6.2 Tabell for temaer og utredninger som kan gi premisser for planarbeidet

Tema	Gir temaet premisser for planarbeidet?	Kort utkviktering av hvordan temaet kan løses
Formål og overordnede føringer	Det skal redegjøres for planens formål, hovedinnhold og virkninger, samt planens forhold til eksisterende formål, rammer og retningslinjer som gjelder for området, og at innhold og virkninger av planarbeidet redegjøres for i planforslaget.	Tema redegjøres for i planbeskrivelse.
Risiko- og sårbarhetsanalyse	Det skal utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) i henhold til PBL. § 4-3 for å avdekke faktorer som kan utgjøre en risiko, samt kartlegge tiltak som eventuelt må utføres for at forslaget skal kunne gjennomføres.	Temaet redegjøres for i egen rapport og planbeskrivelse
Geotekniske forhold	Planområdet ligger i marin sone. Det er behov for avklaring av område- og lokalstabilitet.	Temaet redegjøres for i egen rapport og planbeskrivelse
Volum, estetikk og arkitektur	Temaet skal utforskes i tråd med føringer fra KDP Ballangen. Volumer og arkitektur skal presenteres i fotomontasje som viser foreslått bebyggelse og landskapsvirkninger.	Det skal utarbeides volumstudier, fotomontasje, snitt og beskrivelser av forslaget
Kulturminner	Det er registrerte kulturminner i planområdet.	Tema redegjøres for i planbeskrivelse
Vann- og avløp	Det skal utarbeides en VAO-rammeplan som beskriver prinsipppløsninger for vannforsyning, avløps- og overvannshåndtering.	Temaet redegjøres for i egen rapport og planbeskrivelse
Natur og friluftsliv	Det skal redegjøres for dagens bruk og verdi som natur- og friluftsområde.	Temaet redegjøres for i egen kartlegging og i planbeskrivelse
Flom og overvann	Planområdet er ikke utsatt for flom, men plassering ved sjøen kan gjøre at planområdet er utsatt for stormflo eller andre typer ekstremvær.	Temaet redegjøres for i rapport/notat og planbeskrivelse
Naturmangfold	Ifølge databasen miljødirektoratets naturbase kart, er det ingen registrerte naturtyper eller naturmangfold i/ i nærhet av planområdet. Det skal derfor gjennomføres NiN-kartlegging av planområdet.	Temaet redegjøres for i rapport/notat og planbeskrivelse
Vannmiljø og naturmangfold	Det foreslås mindre tiltak i sjø, og oppgradering av strand.	Temaet redegjøres for i rapport/notat og planbeskrivelse

Trafikk	Det skal redegjøres for krav til parkering, trafikkøkning og mobilitetsløsninger som planarbeidet utløser.	Temaet redegjøres for i rapport/notat og planbeskrivelse
Teknisk infrastruktur	Planarbeidet skal redegjøre for vann- og avløp, elektrisitet, trafikk og øvrige tekniske krav.	Temaet redegjøres for i rapport/notat og planbeskrivelse
Energi-løsninger	Kommunens krav til valg av energiløsninger legges til grunn for utvikling av prosjektet. Det skal også undersøkes bruk av miljøvennlig, fornybar energiforsyning.	Temaet redegjøres for i planbeskrivelse.
Støy	Det er ikke registrert støy i området. Ved støyfølsomme formål legges Retningslinje for støy T-1442/21 til grunn. Ved behov skal det sikres avbøtende tiltak i tråd med retningslinjens føringer.	Temaet redegjøres for i planbeskrivelse

7 Medvirknings- og samarbeidsprosesser

7.1.1 Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Folkemøte i Efjord 29.07.2023

Norrøna arrangerte folkemøte lørdag 29.07.2023 kl. 10:00. Annonsering ble gjort via Facebook hvor det er en egen gruppe for fastboende og hyttefolk. Fra Norrøna møtte Jan Fasting og Tiril Nørgaard Breili.

Det møtte opp ca. 100 personer, der Norrøna forventet å bruke en times tid. Flere av de fremmøtte hadde reist langt for å få høre om Norrønans visjoner for stedet. Planene om å etablere en turistbedrift her ble møtt med udelt entusiasme. Den skepsisen enkelte hadde i starten var knyttet til belastning på vei, og annen infrastruktur. Men denne forsvant da de fikk høre at gjester tilstreber å ankomme sjøveien, reise i små grupper med guide, og ha helårsdrift.

I etterkant av møtet ble de Norrøna invitert til båthavna, inn hos naboer på land og ut til en øy, og de var først ferdige med å snakke med alle de interesserte kl. 19:00 på kvelden.



Figur 27 Fra folkemøte med fastboende og hyttefolk - foto: Norrøna

Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet og medvirkning i planprosessen

Det er gjort innledende kartlegging og overordnet stedsanalyse for planområdet, og det er ikke avdekket temaer som gir behov for medvirkning på nåværende stadium utover varsling om oppstart til naboer og myndigheter. Deler av planområdet ligger i vårbeite for rein og forslagsstiller skal derfor gå i dialog med reieneiere i området for dialog om hensyn som bør ivaretas som del av planarbeidet. Forslagsstiller er også i dialog med nærmeste naboer om adkomster og bruk i nærområdet.

7.1.2 Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

På bakgrunn av ovennevnte legges det til grunn standard varsling ved varsel om oppstart etter plan- og bygningsloven §5-1 og §5-2. Varsling skjer i henhold til liste fra kommunen som gir mulighet for innspill til planarbeidet fra naboer og myndigheter. Dette gjelder blant annet berørte eiendommer, naboer, interessenter og aktuelle myndigheter på interkommunalt nivå og fylkesnivå.

Ved offentlig ettersyn skal det vurderes offentlig informasjons- og medvirkningsmøte med lokalbefolkningen.

8 Fremdriftsplan

Forslagsstiller skal utarbeide en detaljreguleringsplan med tilhørende utredninger, planbeskrivelse, kart og bestemmelser. Tabellen viser antatt fremdrift, og kan bli revidert underveis i planprosessen.

Planprosess	Faser i planarbeidet	Ansvar	Estimert fremdrift
Planinitiativ	Bestilling av oppstartsmøte	LPO/Norrøna	April 2025
Planinitiativ	Behandling av planinitiativ	Narvik kommune	April 2025
Oppstartsmøte	Gjennomgang av kommunens tilbakemeldinger til planinitiativ	Narvik kommune	Mai 2025
Oppstart av planarbeid	Varsling oppstart (3 uker)	LPO	Juni 2025
	Bearbeiding og oppsummering av innkomne merknader	LPO	August 2025
Utarbeiding av planforslag	Utarbeiding planforslag	LPO/Snøhetta	April-september 2025
	Utredninger	Indira / LPO / Snøhetta / Norconsult	April-august 2025
	1. gangsbehandling planforslag	Narvik kommune	Høst 2025
Offentlig ettersyn/ høring	Offentlig ettersyn/ høring	Narvik kommune og LPO	Høst 2025
	Bearbeiding planforslag	LPO /Norrøna	Høst 2025
	2.gangsbehandling	Narvik kommune	Høst/Vinter 2025/2026
2. gangs behandling/ Vedtak		Formannskapet	Vinter 2025/2026
		Kommunestyret	Vinter 2025/2026