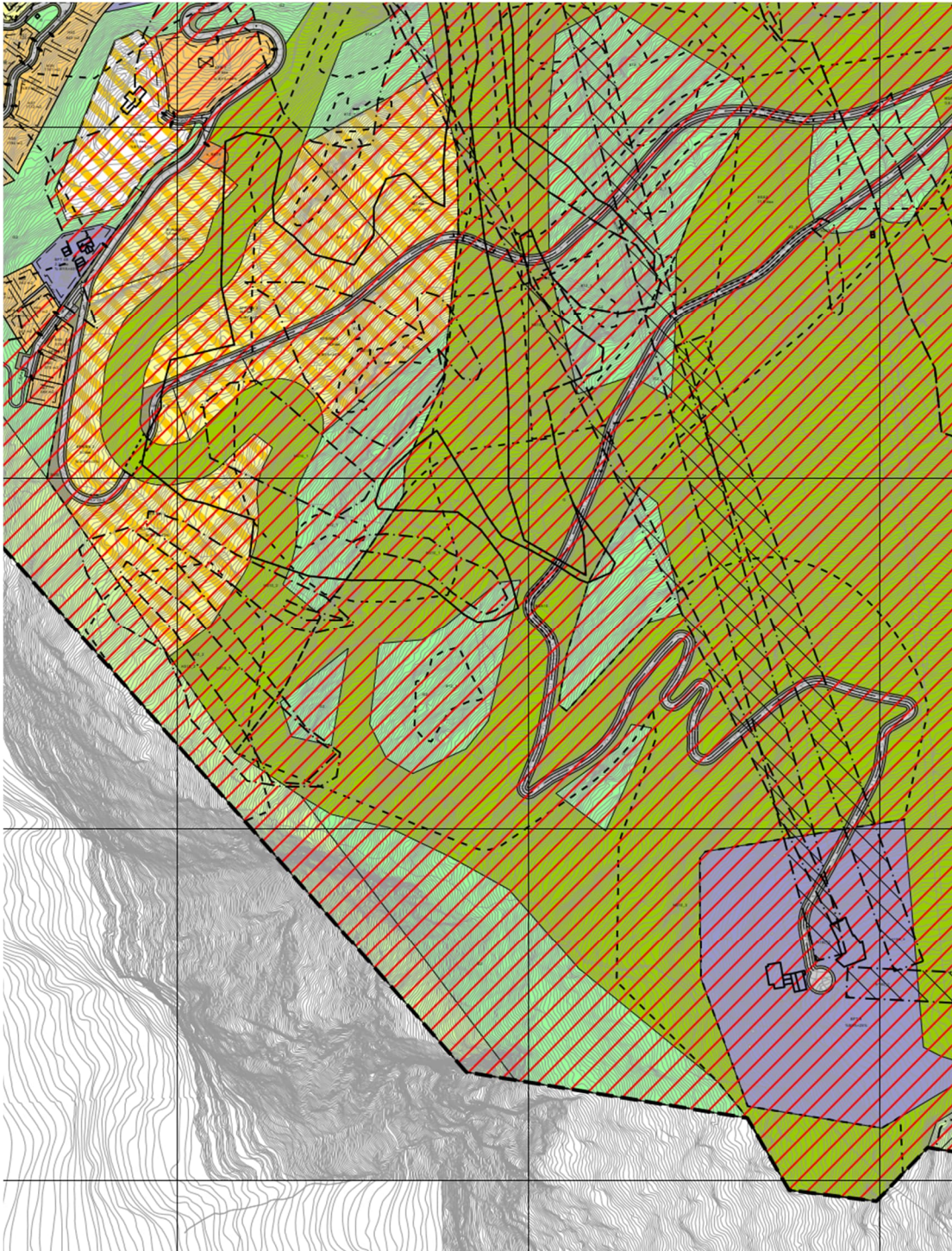


Planendring etter forenklet prosess ihht. pbl. § 14-12

Beskrivelse

Områdeplan Fagernesfjellet. Narvik Kommune
PlanID: 2012015



Revisjonshistorikk

Rev:	Dato:	Beskrivelse av endringen	Utarbeidet av	Kontrollert av
	07.04.2026	Lett nedfart og tilgrensende areal	nordah	nodjei

Prosjekt:

Prosjektnummer:

Kunde:

Rev:

Dato:

Opprettet av:

Kontrollert av

Dokumentreferanse

Planendring

10222848_4

Narvikfjellet Allmenn AS

0

07.04.2026

nordah

nodjei

Innholdsfortegnelse

1.	Beskrivelse	4
2.	Beskrivelse av endringsforslag.....	5
2.1	Utvidet plangrense.....	8
2.2	Tilpasning av plankart til lett nedfart.....	10
2.3	Justering av Fjellveien, delfelt SKV 28.....	15
2.4	Formålsendring av delfelt BFR 6 til kombinert formål BFR/BN 6.....	16
2.5	Formålsendring av deler av delfelt BFT 4B til kombinert formål BFR/BN	16
2.6	Justering av delfelt SPA 2	18
2.7	Bestemmelser om fradeling.....	19
2.8	Supplering av bestemmelser til bestemmelsesområde #2_5	19
2.9	Supplering av bestemmelser til hensynssone H370	20
3.	Virkning av endringsforslag	20
3.1	Vurdering av konsekvens for punkt 2.1, 2.2, 2.3 og 2.4.....	20
3.2	Vurdering av konsekvens for punkt 2.5	21
3.3	Vurdering av konsekvens for punk 2.6.....	21
3.4	Vurdering av konsekvens for punk 2.7	21
3.5	Vurdering av konsekvens for punk 2.8.....	21
3.6	Vurdering av konsekvens for punkt 2.9	22
3.7	Arealtabell.....	22
3.8	Friluftsliv	23
3.9	Reindrift	23
3.10	Naturmangfold	23
3.11	Landskap	24
3.12	Skredvurdering	24
3.13	Overvannsvurdering	24
3.14	Trafikk	24
3.15	Risiko og sårbarhetsvurdering.....	24
4.	Vedlegg	24

1. Beskrivelse

Sweco Norge AS har på vegne av Narvikfjellet Allmenn AS utarbeidet en planendring etter forenklet prosess ihht. pbl. § 14-12 for Områdeplan for Fagernesfjellet, planID: 2012015.

Bakgrunnen for planendringene er å legge til rette for lett nedfart (grønn løype: barne- og nybegynnerløype med gjennomsnittlig fall på 15%) fra Fjellheisrestauranten til løypen «Familien». Regulering av lett nedfart medfører at man må justere arealformålene som blir berørt i forhold til utforming av lett nedfart. I forbindelse med planendringen endres/ justeres noen av formålene for at de skal samsvare med dagens situasjon og bruk, samt at formålene blir i samsvar med planlagt utnyttelse av områdene. For at planen skal være tydeligere i forhold til fradeling av eiendommer suppleres bestemmelsene med bestemmelser om fradeling.

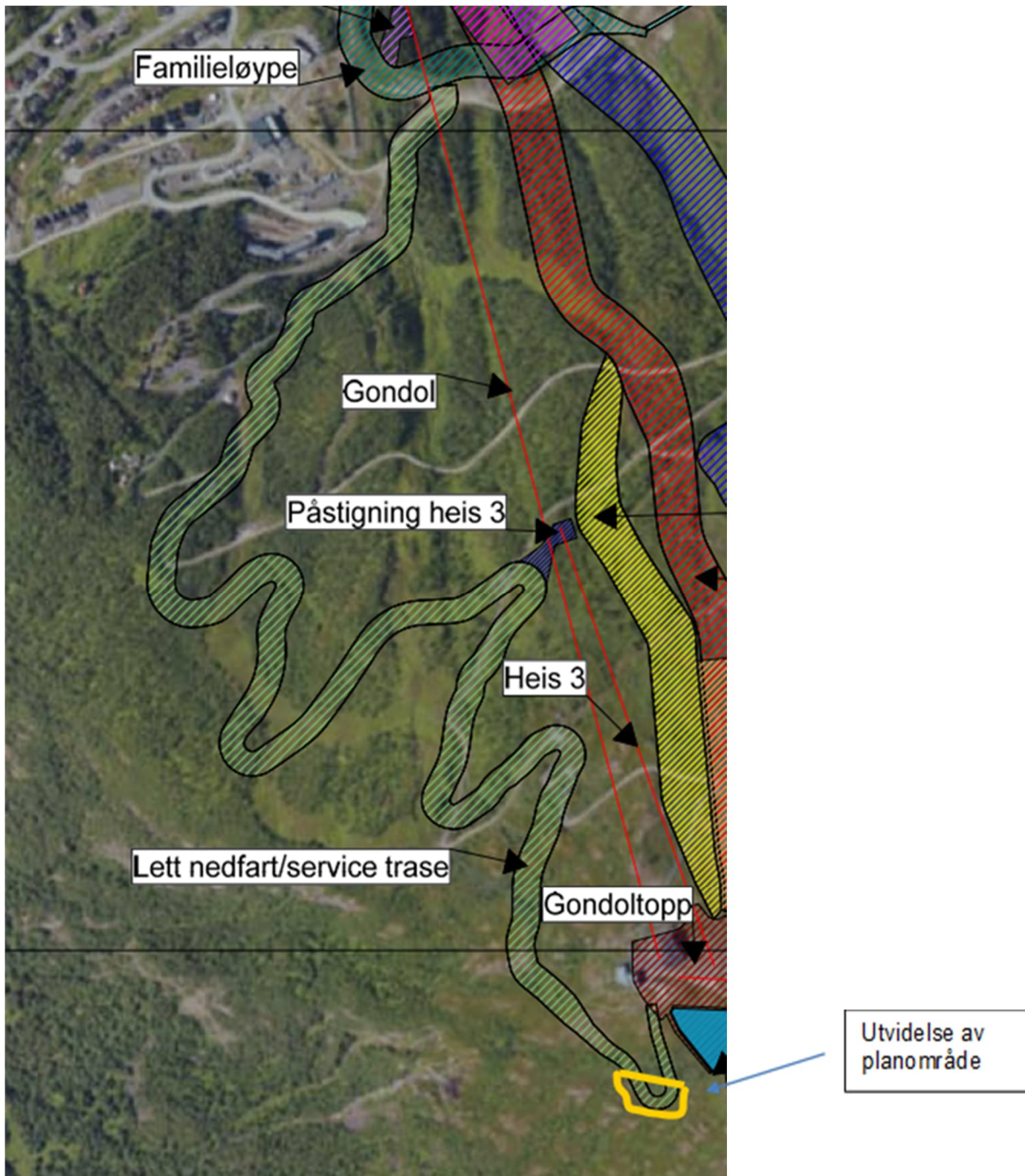
Forslag til endringer innbefatter følgende:

- Utvidelse av planområde på ca.6 daa sør for Fjellheisrestauranten for å kunne etablere lett nedfart, (grønn løype: barne- og nybegynnerløype med gjennomsnittlig fall på 15%). Område vil reguleres til formålet Skianlegg – BSA.
- Tilpasse plankartet ihht. omsøkt og godkjent byggesøknad for utforming av lett nedfart, (grønn løype: barne- og nybegynnerløype med gjennomsnittlig fall på 15%). Det medfører at man justerer formålene BSA 2, BFR/ BN 1-5 BFR 6 og 24, SKV 26 og 28 med tilgrensende SVG og G2.
- På grunn av utforming av lett nedfart, er det nødvendig å gjøre endringer på deler av delfelt SKV 28 (Fjellveien). Det medfører igjen at man må justere delfeltene BFR 24, SKV 26 og SPA 3.
- Endring av formålet BFT 4B til kombinert formål BFT/BN.
- For å få en mer helhetlig plan endres formålet BFR 6 til kombinert formål BFR/BN 6.
- For å få en mer forutsigbar plan i forhold til fremtidig fradeling innenfor planområdet foreslås det tatt med bestemmelser om fradeling i bestemmelsene til formålene BFR/BN 1-6, BSA 1-3 og BFT 1 og 6.
- Formålet SPA 2 (Parkeringsanlegg) justeres ihht «som bygd». Det medfører at et areal på ca.102 m2 regulert til formålet BSA 1 (Skianlegg) endres til formålet SPA 2.
- Innenfor bestemmelsesområde #2_5 suppleres bestemmelse med at det tillates etablert nødvendige vannmagasin til drikkevann og brannvann på inntil 120 m2 bebygd areal (BYA) og maks byggehøyde på 10 meter over planert terreng.
- Statnett har bedt om at det tas inn følgende tekst i bestemmelsene til hensynssone H370: “Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier”

Planendringen vurderes ikke til å påvirke gjennomføringen av planen eller gå utover hoveddrammene i gjeldende plan. Man kan ikke se at endringene har nevneverdige betydning for noen parter eller interesser som ikke allerede er avklart. Det vises til punktene nedenfor hvor det er gjort en beskrivelse av endringene og vurdert konsekvens av forslag til endringer.

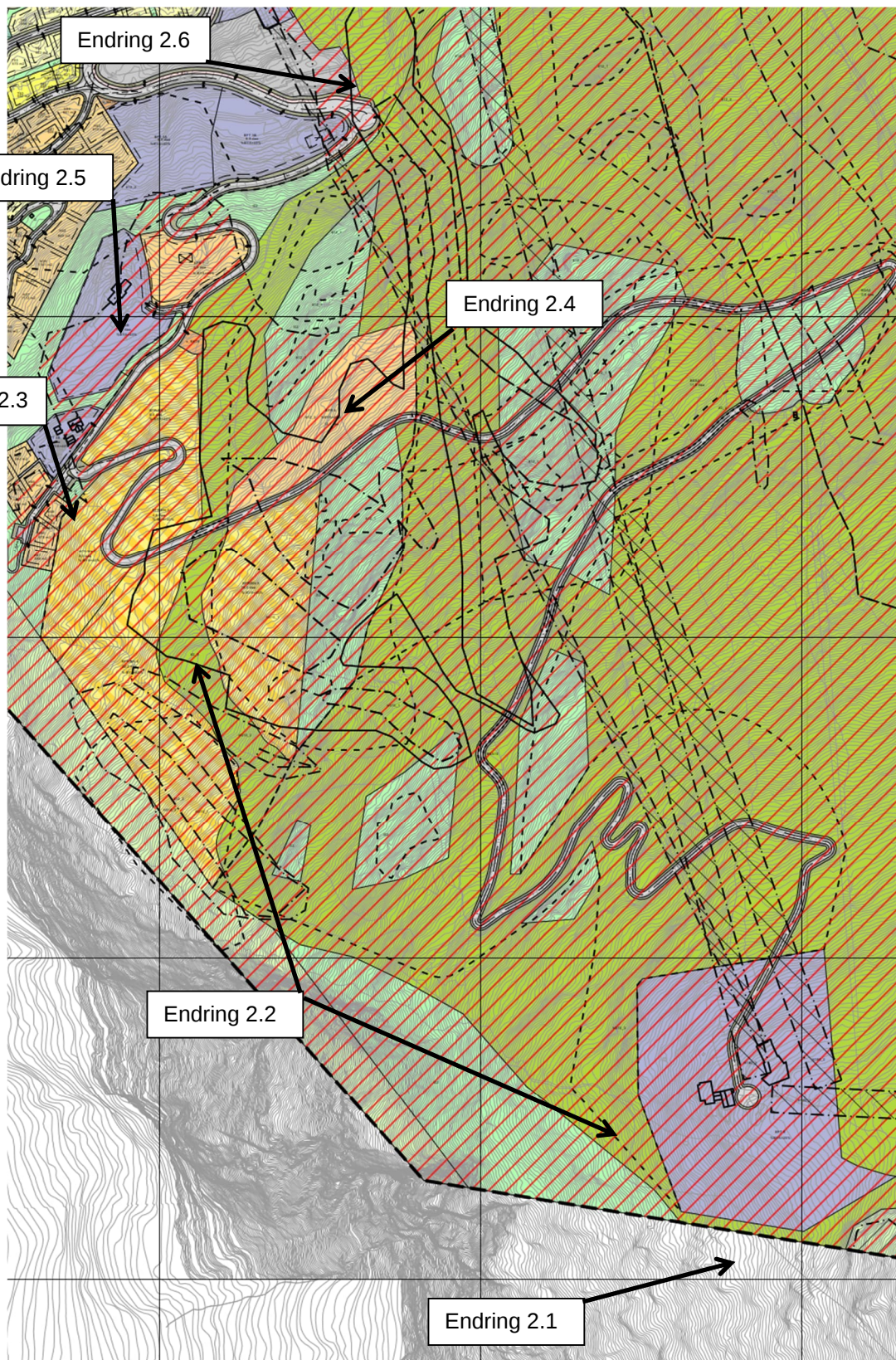
Det vurderes at de foreslåtte planendringene ivaretar hensynet til viktige natur- og friluftsområder på en like god måte som gjeldende reguleringsplan for område gjør.

2. Beskrivelse av endringsforslag

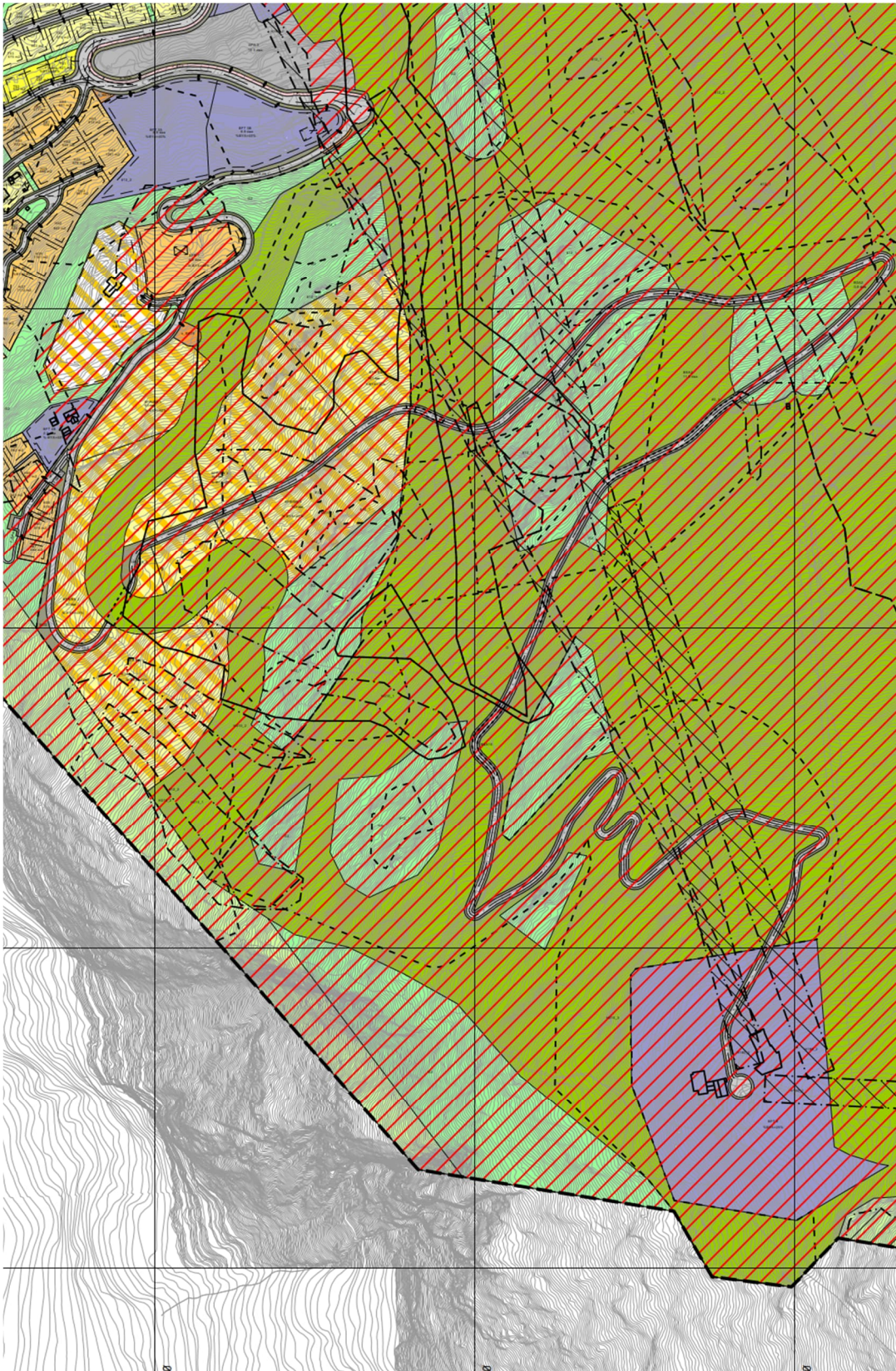


Figur 1. Illustrasjon av endringer i alpinanlegget som følge av VM2029. Forslag til planendringer er i område langs løypen/ traseen merket med *lett nedfart/ service trase*. Område for utvidelse av planområde er markert med gult.

Planendringen omfatter eiendommer innenfor Områdeplan Fagernesfjellet vedtatt i 2016 med vedtatt endring 2025 og Eldre reguleringsplan for Fagernesfjellet - PlanID N1.159, Vedtatt 2005.



Figur 2: Utsnitt av gjeldende plankart for Områdeplan Fagernesfjellet med enkel henvisning til planendringer i plankartet ihht. beskrivelse av endring under kap.2.



Figur 3. Utsnitt av plankartet til Områdeplan Fagernesfjellet med planendringene.

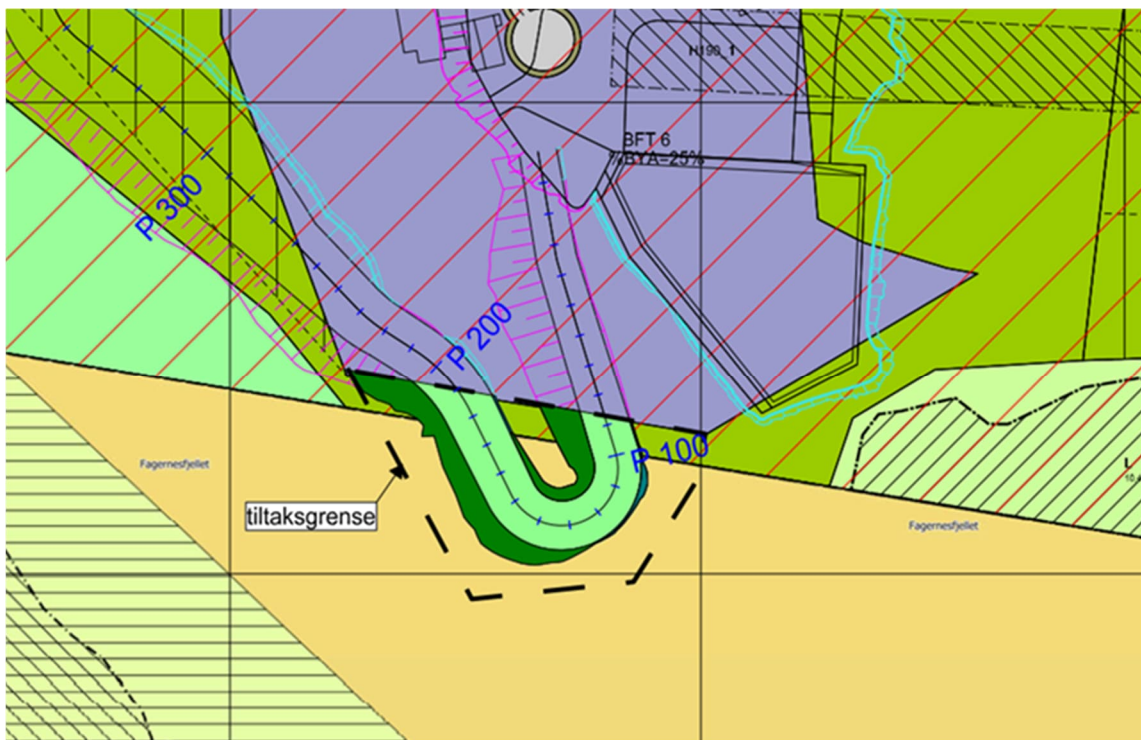
2.1 Utvidet plangrense

Utvidelse av planområdet på ca. 6 daa sør for Fjellheisrestauranten. Området vil reguleres til formålet Skianlegg – Delfelt BSA 2

Formålet med planendringen er å legge til rette for lett nedfart (grønn løype: barne- og nybegynnerløype med gjennomsnittlig fall på 15%) fra Fjellheisrestauranten til løypen «Familien». Området foreslås regulert til formålet BSA 2. Planendringen medfører ikke endringer i bestemmelsene til formålet.

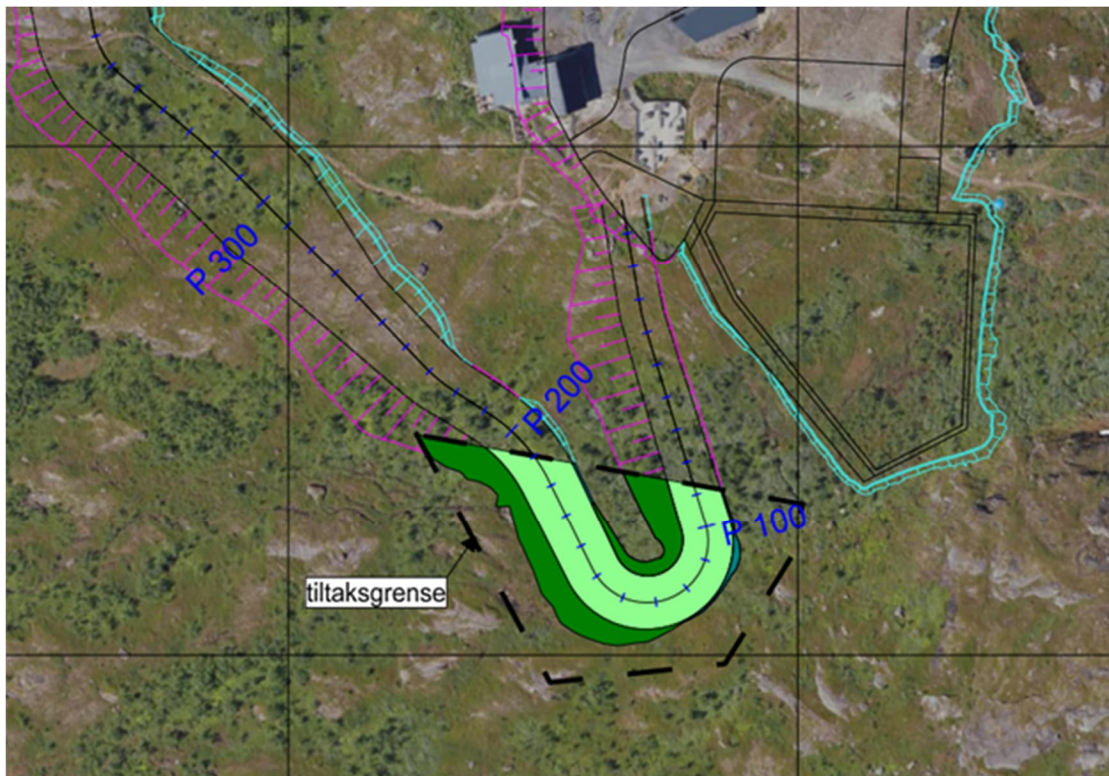
Planendringen, som medfører utvidelse av planen for å ivareta lett nedfart, grønn løype, berører eiendom gnr./bnr. 40/1327 tilhørende Narvikfjellet AS og deres eiendomsselskaper.

Området for utvidelse av grønn løype benyttes i dag i hovedsak til aktiviteter tilknyttet alpinanlegget Narvikfjellet. Hovedaktiviteten er heisbasert skikjøring både utenfor og i løyper, samt frikjøring i tilknytning til omkringliggende områder.

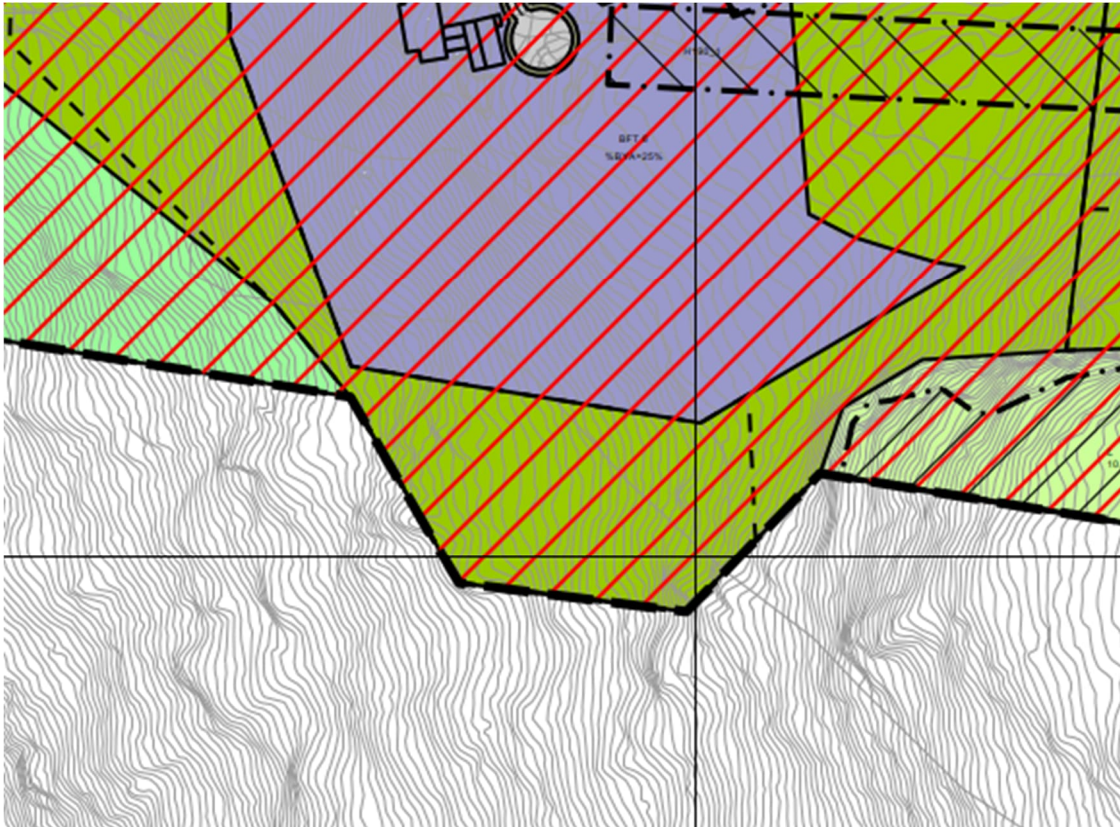


Figur 4. Oversiktskart med forslag til utvidelse av planområdet vist med svart stiplet strek, med gjeldende reguleringsplaner for området som grunnlagskart.

Forslag til utvidelse av planområde ligger sør for delfelt BFT 6 (Fjellheisrestauranten/ Gondoltopp) i Områdeplan for Fagernesfjellet vedtatt 2016 med vedtatt reguleringsendring 2025. For å kunne etablere en lett nedfart med 15% fall vil det være nødvendig å utvide formålet Skianlegg, delfelt BSA 2 ihht. figur ovenfor.



Figur 5. Ortofoto som viser område for utvidelse av planområde som følge av lett nedfart.



Figur 6. Utsnitt av plankartet til Områdeplan Fagernesfjellet med planendringen.

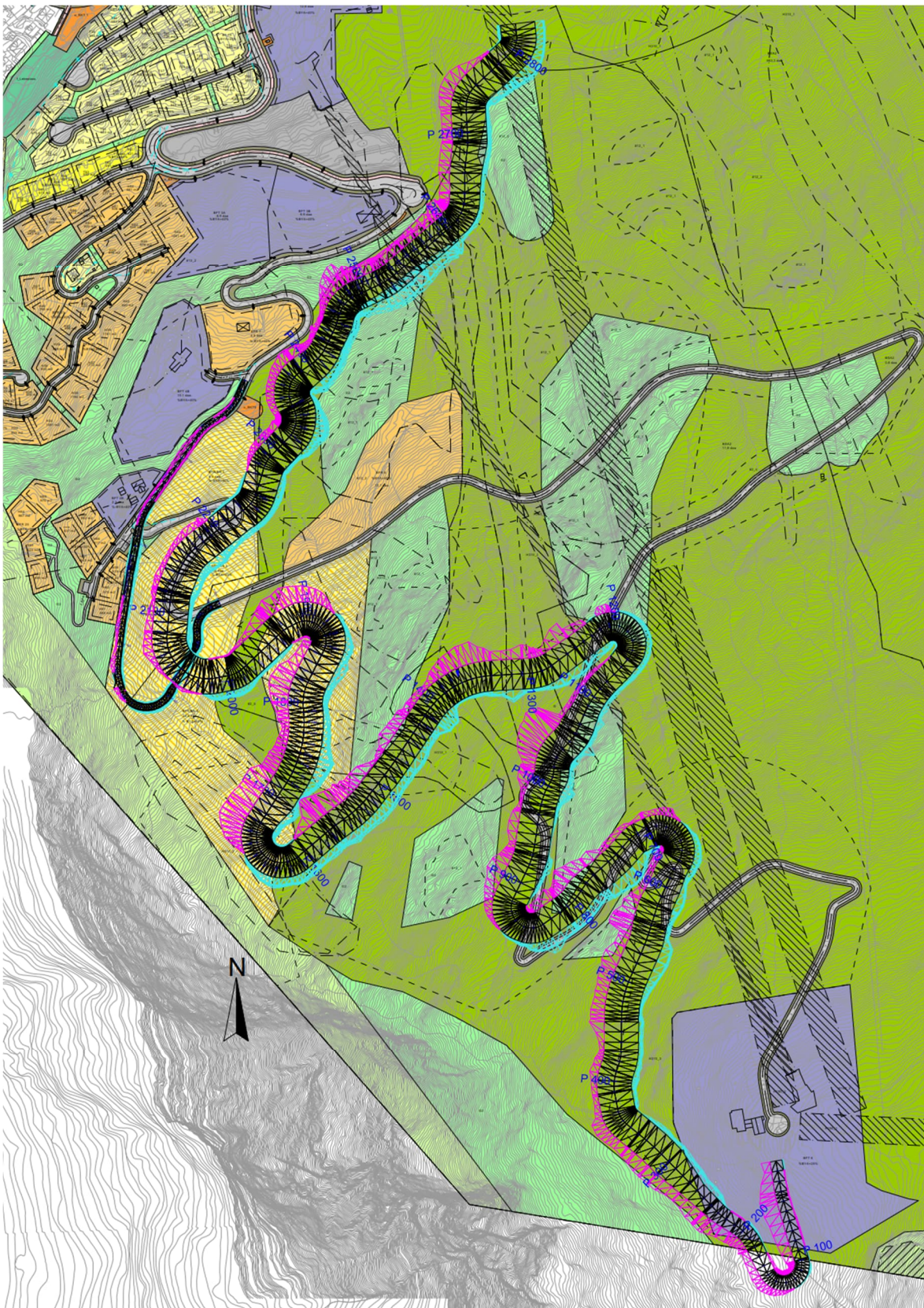
2.2 Tilpasning av plankart til lett nedfart

Endringen medfører at man tilpasser plankartet ihht. omsøkte og godkjent byggesøknad for utforming av lett nedfart. Det medfører at man må justere formålene BSA 2, BFR/ BN 1-5 BFR 6 og 24, SKV 26 og 28 med tilgrensende SVG og G2.

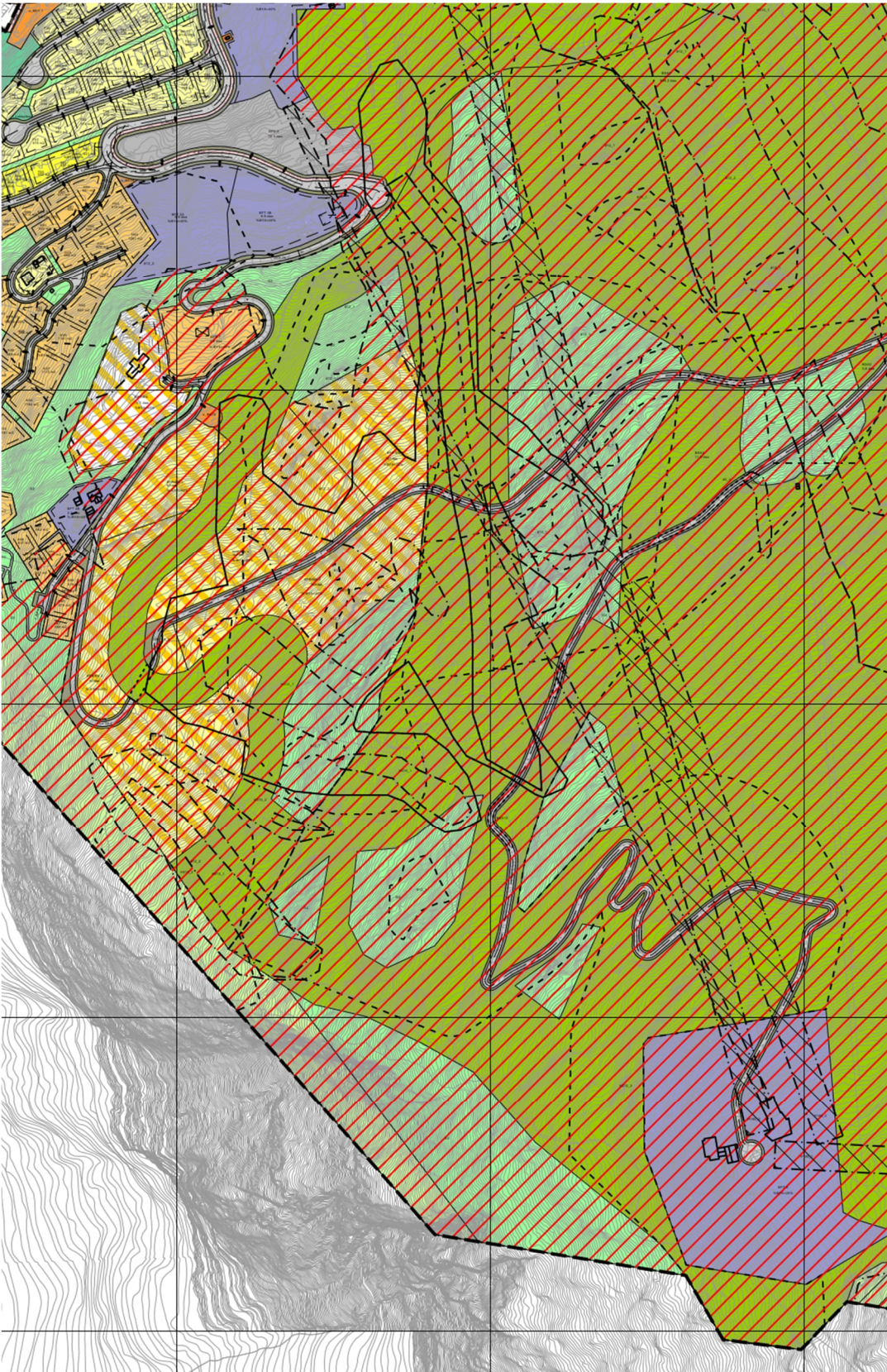
Tilpasning av plankartet ihht. omsøkte og godkjent byggesøknad for utforming av lett nedfart berører eiendom 40/1327. Delfeltene BFR/BN 1-5, BFR6 og 24 og G2 (grønnstruktur) vil bli justert slik at arealregnskapet ikke blir endret i forhold til gjeldende plan. Tilpasning av plankart medfører også at Fjellveien, delfelt SKV 28, blir endret og ført i kulvert under «lett nedfart».

Som følge av at lett nedfart ikke kan være brattere en 15% er det nødvendig å endre utforming av løypen som igjen medfører at man må gjøre justeringer av tilgrensende formål. Arealregnskapet vil ikke bli endret som følge av planendringen.

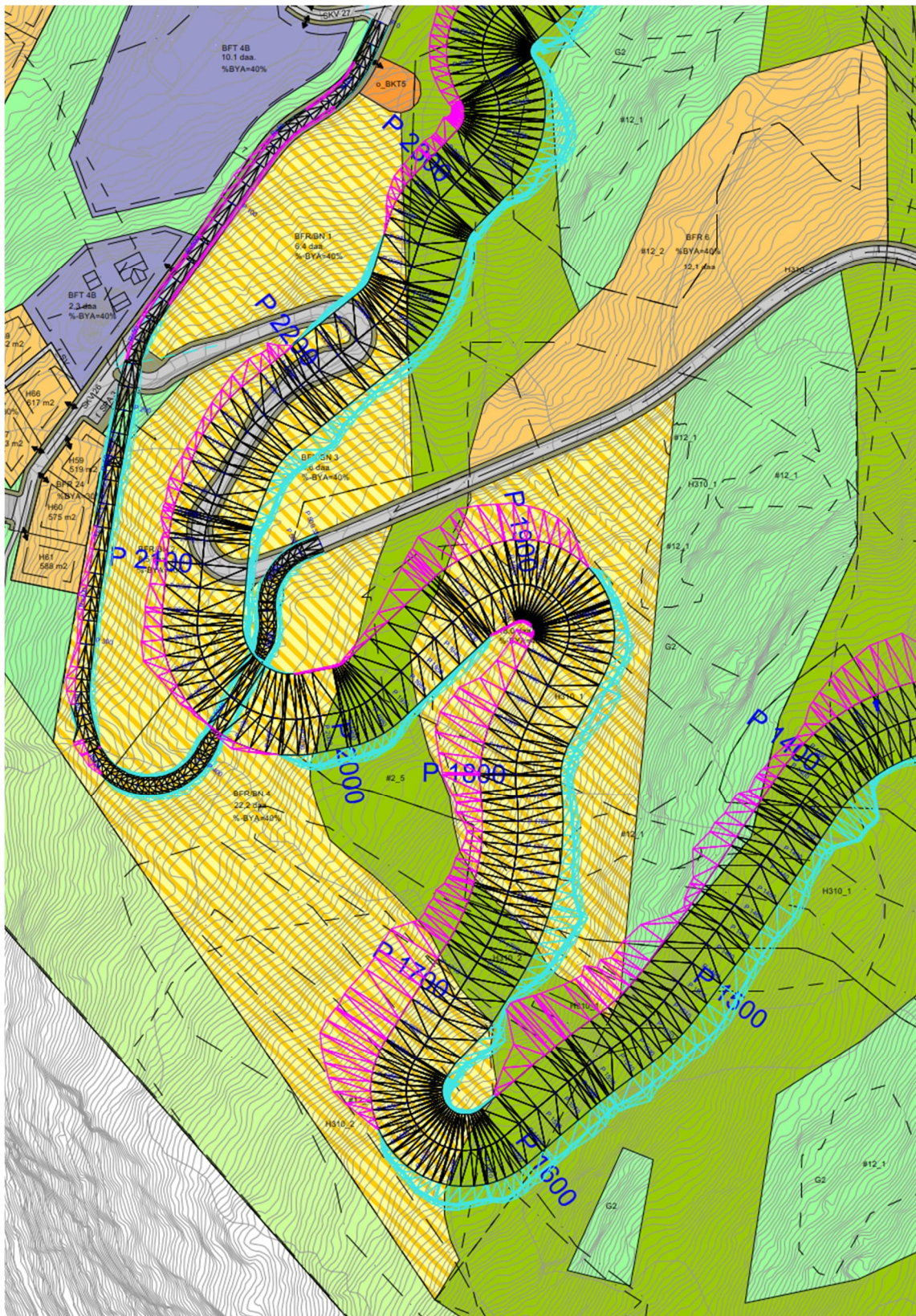
- Løypen lett nedfart regulerings til formål BSF 2.
- Grønnstruktur, delfelt G2, tilpasses til lett nedfart.
- Delfeltene BFR/BN 1-5 tilpasses lett nedfart.
- Delfeltet BFR 6 (endres til delfelt BFR/BN 6) tilpasses lett nedfart.
- Fjellveien, delfelt SKV 28, må justeres som følge av lett nedfart. Fjellveien legges i kulvert under lett nedfart.
- Endring av Fjellveien, delfelt SKV 28, medfører at man må tilpasse delfeltene BFR 24, SKV 28 og SPA 3.
- Bestemmelsesområde #2_4 og #2_5 er tilpasset justering av formålene.



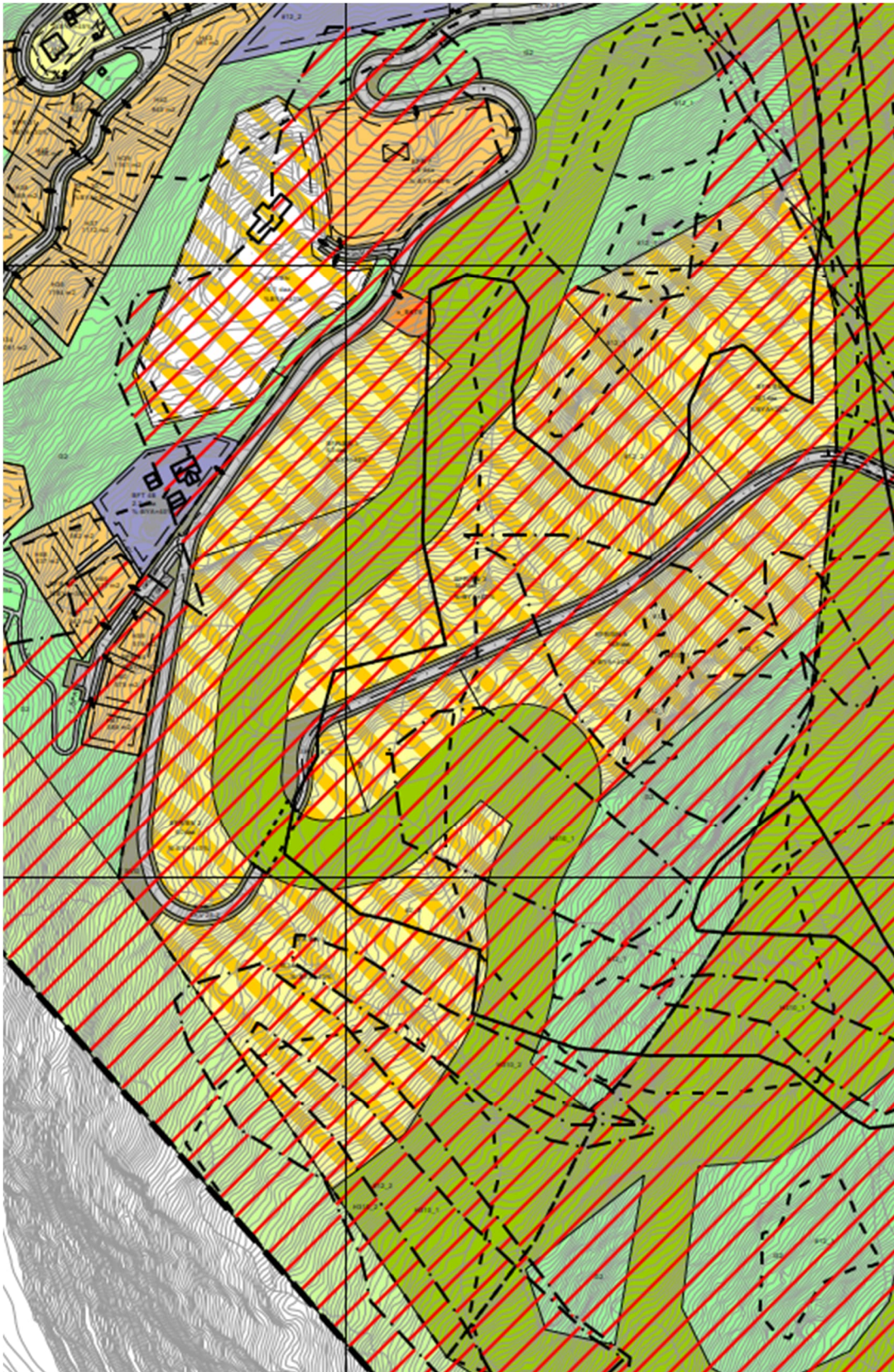
Figur 7. Utsnitt av gjeldende plankart med lett nedfart lagt på som illustrasjon.



Figur 8. Utsnitt av plankartet til Områdeplan Fagernesfjellet med planendringene.



Figur 9. Utsnitt av gjeldende plankart og lett nedfart, samt endring av Fjellveien som illustrasjon ved delfeltene BFR/BN 1-5 og BFR 6.



Figur 10. Utsnitt av plankartet til Områdeplan Fagernesfjellet med planendringene.

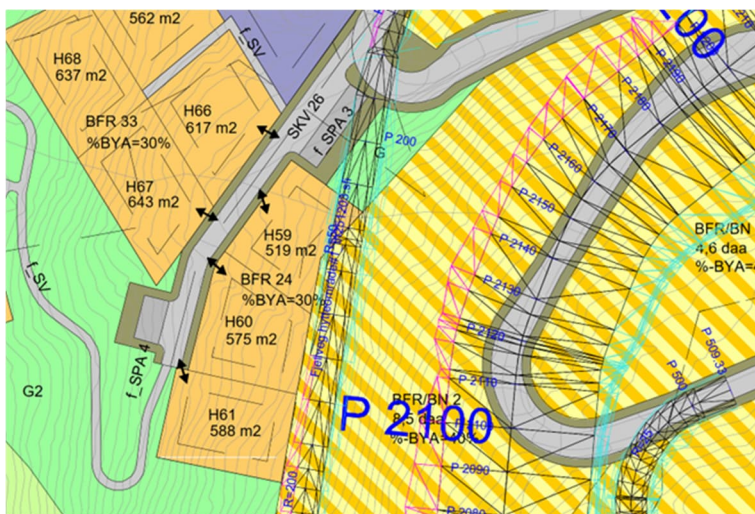
2.3 Justering av Fjellveien, delfelt SKV 28

På grunn av utforming av lett nedfart er det nødvendig å endre deler av delfelt SKV 28 (Fjellveien). Det medfører at man må justere formålet BFR 24, SKV 26 og SPA 3.

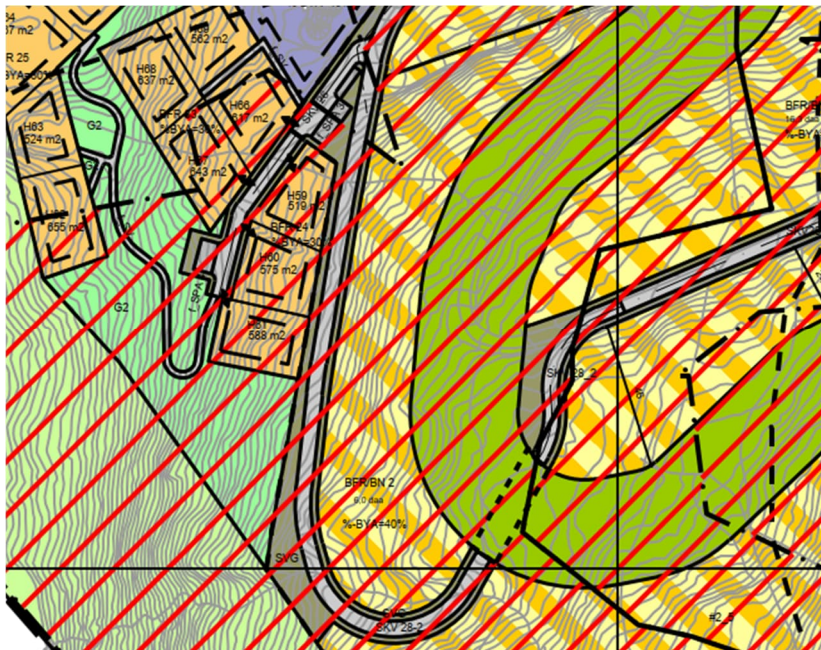
Planendring av Fjellveien, delfelt SKV 28, medfører at man må justere delfelt BFR 24 ca. 2.5 meter mot vest, og tilpasse delfelt SKV 28 og delfelt SPA 3 til endringen av delfelt SKV 28. Endringen berører eiendommen 40/1512.

For å sikre opparbeidelse av kryssing av lett nedfart før utbygging av delfelt BFR/BN 3, 5 og 6 deles SKV 28 i tre delfelt. Delfelt SKV 28-1, SKV 28-2 og SKV 28-3. For delfelt SKV 28-2 tas det med følgende rekkefølgebestemmelse under punkt 2.5 i bestemmelsene:

Før utbygging av delfelt BFR/BN 3, 5 og 6 må SKV 28-2 være opparbeidet med kjørbær kryssing av delfelt BSA 2.



Figur 11. Utsnitt av gjeldende plankart med endring av Fjellveien som illustrasjon ved delfelt BFR 24, SKV 26 og SPA 3.



Figur 12. Utsnitt av plankartet til Områdeplan Fagernesfjellet med planendringene.

2.4 Formålsendring av delfelt BFR 6 til kombinert formål BFR/BN 6

For å få en mer helhetlig plan foreslås det at formålet BFR 6 endres til kombinert formål BFR/BN 6. Formålet BFR 6 (Fritidsbebyggelse) foreslås endret til kombinert formål *Fritidsbebyggelse og næring - BFR/BN 6*, slik at det har samme formål som omkringliggende delfelt BFR/BN 1-5. Det er krav om utarbeidelse av detaljregulering for området. Ved å ha samme formål innenfor området vil man i forbindelse med arbeidet med detaljreguleringen lettere kunne se på området i en sammenheng og få en bedre utforming i det relativt bratte terrenget

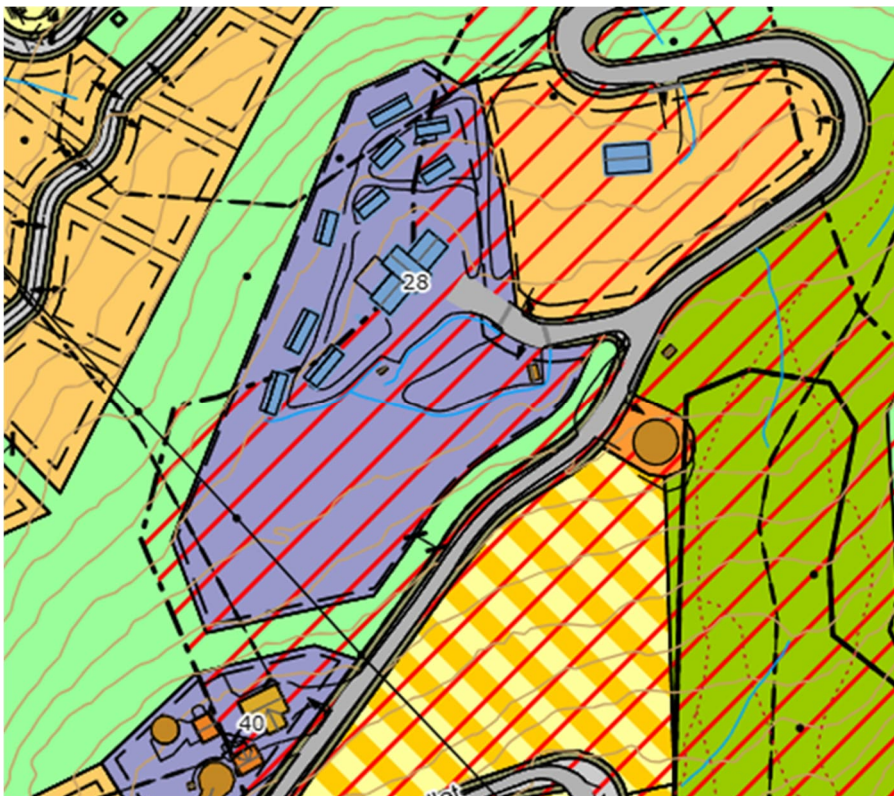
2.5 Formålsendring av deler av delfelt BFT 4B til kombinert formål BFR/BN

Endringer av formålet Fritids- og turistformål, delfelt BFT 4B, til kombinert formål fritids- og turistformål og næring, delfelt BFT/BN. Formålet med planendringen innenfor delfelt BFT 4B er å tillate eksisterende og ønsket aktivitet innenfor formålet BFT 4B. Slik formålet er regulert i dag legger det begrensninger for dagens bruk, ønsket og planlagt utnyttelse av område. Det er ønskelig å tilrettelegge for følgende aktiviteter i tillegg til det som allerede er tillatt i bestemmelsene:

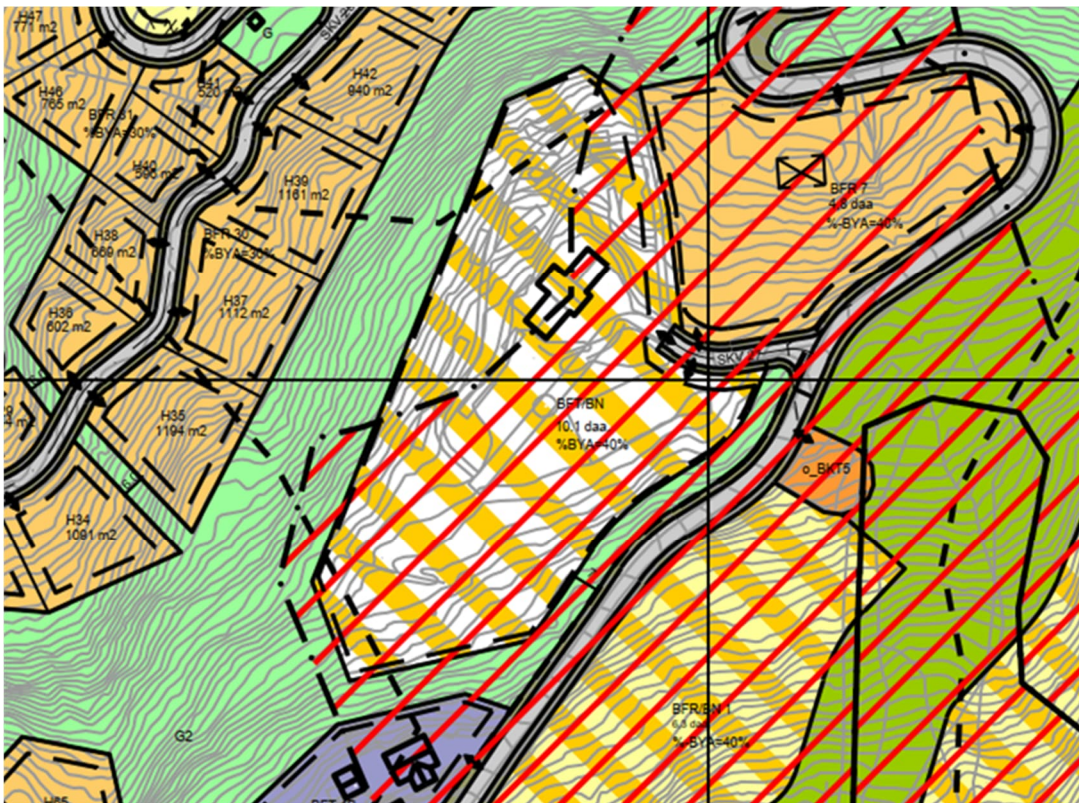
Serveringsvirksomhet (restaurant/kafé), kurs- og konferansevirksomhet og treningssenter, guiding og aktivitetsbaserte tjenester med tilhørende kontorfasiliteter.

Planendringen medføre at formålet endres til kombinert formål *Fritids og turistformål og næring - BFT/BN*.

Planendring av delfelt BFT 4B til kombinert formål BFT/BN berører eiendommene 40/ 837, 1497, 1509, 1510, 1519 og 1520.



Figur 13. Utsnitt av gjeldende plankart og delfelt BFT 4B.



Figur 14. Utsnitt av plankartet til Områdeplan Fagernesfjellet med planendringene.

For delfelt BFT 4B (Fritids- og turistformål) foreslås det at den nordligste delen (delt BFT 4B består av 2 områder) av formålet endres til kombinert formål Fritids- og turistformål og næring - BFT/ BN. Bakgrunnen for endringen er at man ønsker at regulert område skal være ihht. dagens bruk og planlagt fremtidig utnyttelse av område.

Man vil tilrettelegge for følgende bruk/ aktiviteter for næringsdelen av kombinert formålet i tillegg til det som allerede er tillatt i bestemmelsene: Serveringsvirksomhet (restaurant/kafé), undervisning-, kurs- og konferansevirksomhet, treningssenter, guiding og aktivitetsbaserte tjenester med tilhørende kontorfasiliteter. Planendringen medføre at formålet endres til kombinert formål *Fritids- og turistformål og næring -BFT/ BN*.

Følgende bestemmelser vil gjelde for formålet:

I felt BFT/BN kan det oppføres boenheter til fritids- og turistformål og næringsbebyggelse. Bestemmelsene for BFT 4B gjelder for delfeltet. Det tillattes i tillegg næringsbebyggelse for serveringsvirksomhet, undervisning-, kurs- og konferansevirksomhet, treningssenter, guiding og aktivitetsbaserte tjenester med tilhørende kontorfasiliteter. For næringsareal er det krav om 1,0 p-pl pr. 50 m2 næringsareal.

Gjeldende bestemmelser for BFT 4B:

e) Felt BFT 4B:

Det kan oppføres boenheter til fritidsformål, utleieenheter og camping. Det kan oppføres anneksthus/ skibod og carport/garasje. Det tillates ikke oppført terrasserte bygninger.

Tillatt bebygd areal må ikke overskride 40 % av tomtas areal, % BYA = 40 %.

Balkonger tillates oppført med dybde inntil 3 meter.

Der terrenget gjør det mulig tillates underetasje.

Parkering skal ivaretas på egen tomt eller på felles parkeringsplass. Min-maks, 1-2 p-plass per hytte eller fritidsbolig. Renovasjon skal løses på egen tomt.

Regulert tomtengrense kan justeres hvis det er behov på grunn av terrengtilpassing. Tomtejustering skal vises på situasjonsplan og godkjennes av kommunen.

Støy for ny bebyggelse skal ivaretas i henhold til Miljøverndepartementets retningslinjer i T-1442. Vinduer, ytterdører og veggkonstruksjoner må være utformet slik at innendørs støyekvivalent nivå er mindre enn 30 dBA i oppholds- og soverom. Det vises til NS 8175. Alle boenheter skal ha støynivå mindre enn Lden 55 dB på uteplass og utenfor rom til støyfølsom bruk. Utenfor soverom skal maksimalt støynivå i nattperioden (23-07) ikke overstige LSAF 70 dB. Krav til innendørs støynivå skal være tilfredsstillt med de krav til luftskifte/ ventilasjon som følger av teknisk forskrift.

Overvann skal i størst mulig grad håndteres lokalt med infiltrasjon i terrenget.

Det tillates at vegfyllinger og -skjæringer ligger innover tomtene. Ved opparbeidelse av tomtene må eventuelle fyllinger og skjæringer hensyn tas. Bratte skjæringer og fyllinger skal sikres med gjerde. Fyllinger skal tilsås og beplantes, eventuelt anlegges som støttemur.

Bygningenes utforming og materialbruk:

Byggene skal utformes med hensyn på stedets kvaliteter, terreng, sol og utsiktsforhold. Det arkitektoniske uttrykket skal være enhetlig, hvor det brukes samme materialer i alle hyttene i planområdet. I tillegg til konstruksjonsmaterialet (for eksempel betong, stål), skal det benyttes naturmaterialer som tre og/eller naturstein. Fasader og tak skal holdes i mørke jord- og steinfarger. Taktekking skal holdes i naturmaterialer (torv, tre, skifer) eller i matt svart eller gråtoner. Ved søknad om byggetillatelse skal fargevalg opplyses. Det tillates bygg på synlige pilarer innenfor delfeltene. Estetisk skal pilarene harmonere internt i delfeltene og oppleves som en naturlig og enhetlig del av bebyggelsen og omkringliggende natur. Maksimal grunnmurshøyde settes til 1 m. Maksimal byggehøyde fastsettes til 9,0 m over gjennomsnittlig planert terrengnivå.

Terrengtilpassing:

Bebyggelse i skrånende terreng, skal følge lengderetningen i terrenget. Terrenget utenfor bygningskroppene skal i størst mulig grad beholde opprinnelig form. Vegetasjon rundt byggetomten som fjernes, skal tilbakeføres. Underetasje kan inngå som del av terrengtilpassningen dersom man kan unngå større fyllinger på denne måten.

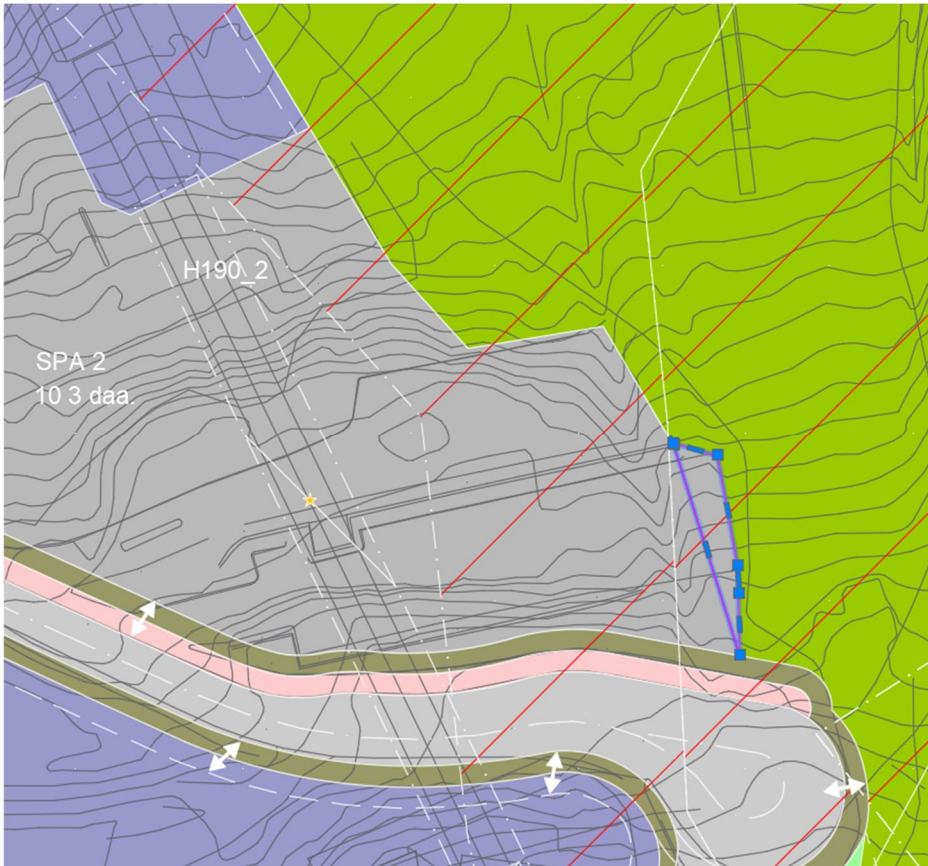
Annet:

Det kan ikke settes opp gjerde, vindmøller og flaggstand på fritidstomter. Parabolantenner skal ikke monteres over gesims.

2.6 Justering av delfelt SPA 2

Formålet SPA 2 (Parkeringsanlegg) justeres ihht «som bygd». Det medfører at et areal på ca.102 m² regulert til formålet BSA 1 (Skianlegg) endres til formålet SPA 2.

Planendring av delfelt SPA 2 berører eiendommene 40/1443 og 40/1327.



Figur 15. Utsnitt av plankartet til Områdeplan Fagernesfjellet med planendringene. Område som utvides for Delfelt SPA 2 er markert med blått.

2.7 Bestemmelser om fradeling

I forhold til fremtidig fradeling av delfelt innenfor planområdet er det ønskelig med en tydeligere bestemmelse om at fradeling innenfor planområdet er tillatt.

For å få en mer forutsigbar plan i forhold til fremtidig fradeling innenfor planområdet foreslås det tatt med bestemmelser om fradeling i bestemmelsene til formålene BFR/BN 1-6, BSA 1-3 og BFT 1 og 6.

Planendring i bestemmelsene vedrørende fradeling innenfor planområdet vil berøre eiendommene 40/1327, 40/1351, 40/961, 40/876. Det vil innarbeides bestemmelser om at fradeling kan skje før detaljregulering foreligger for delfeltene BFR/BN 1-6, BSA 1-3 samt BFT 1 og 6.

Bestemmelsenes punkt 3.1.8 bokstav a og f (Delfelt BFT 1 og 6) og punkt 3.1.8 (delfelt BSA 1-3) suppleres med følgende bestemmelse:

Fradeling innenfor formålet er tillatt uten krav om detaljregulering.

2.8 Supplering av bestemmelser til bestemmelsesområde #2_5

Innenfor bestemmelsesområde #2_5 suppleres bestemmelsene under punkt 5.4 med at det tillates etablert nødvendige vannmagasin til drikkevann og brannvann på inntil 120 m² bebygd areal (BYA) og maks byggehøyde på 10 meter over planert terreng.

2.9 Supplering av bestemmelser til hensynssone H370

Statnett har bedt om at det tas inn følgende tekst i bestemmelsene til hensynssone H370: "Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier"

Etter tilbakemelding fra Statnett endres/ oppdateres bestemmelsen til hensynssone H370 punkt 4.2 i bestemmelsene med følgende tekst:

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

3. Virkning av endringsforslag

3.1 Vurdering av konsekvens for punkt 2.1, 2.2, 2.3 og 2.4

For å kunne opparbeide lett nedfart er det nødvendig med en utvidelse av planområdet på ca. 6 daa. Område som forslås utvidet vil bli regulert til formålet Skianlegg - BSA 2. Utvidelsen ligger i et område som allerede i dag brukes til skikjøring og sommeraktiviteter for syklende og gående i Narvikfjellet. Området er i gjeldende reguleringsplan (eldre reguleringsplan) avsatt til formålet Aktivitetsområde m/alpinanlegg, taubane, skitrekk m.m – SP1, mens det i kommuneplanens arealdel er avsatt til LNFR. Endringen vil ivareta dagens bruk av område, som brukes av skikjørere, syklende og gående. I og med at område skal brukes til lett nedfart vil område etter opparbeidelse få et grønt preg. Område vil på sommeren brukes som atkomst til Fjellheisrestauranten samtidig som man vil ivareta syklende og gående i området som i dag. Ihht konsekvensutredningen til reguleringsplanen vil endringen berøre et område av noe verdi i forhold til naturmangfold. Tiltaket er avklart mot Skjomen reinbeitedistrikt. Tiltaket vil ivareta områdets bruk som friluftsområde og vil legge til rette for økt bruk av område rundt fjellheisrestauranten til friluftsliv. Tiltaket vil landskapsmessig inngå som en naturlig del av allerede tillate tiltak innenfor område rundt Fjellheisrestauranten.

Endringen vil i liten grad påvirker resten av planen, og endringen går ikke utover struktur, formål eller hovedgrep i gjeldende plan. Det nye formålet er i tråd med dagens bruk og intensjon i planen.

Planendringen berører ikke viktige natur- og friluftsområder i vesentlig grad. Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNFR med hensynssone friluftsliv (H530). Tiltaket anses å ivareta hensynet til friluftsliv på en like god måte som i gjeldende plan. Endringene påvirker ikke tilgjengeligheten eller bruksmønsteret negativt

I gjeldende bestemmelser tillates lett nedfart, etablert, slik den illustrert, uten krav om endring i reguleringsplanen, jfr. bestemmelsenes § 5.4. som sier at innenfor bestemmelsesområde #2_5 kan det opparbeides skitraseer og linjeføring av Fjellveien (delfelt SKV 28) kan endres uten krav om detaljregulering. Bestemmelsen sier videre at formålene innenfor bestemmelsesområde tillates flyttet innenfor området. For å få en reguleringsplan som er i tråd med hvordan lett nedfart, blir etablert er det ønskelig å ta med endringene i omkringliggende formål i denne planendringen. For delfeltene BFR/BN 1-5 og BFR 6 (foreslått endret til BFR/BN 6) vil det fortsatt være krav om detaljregulering. Endringen medfører at man vil få et mer kompakt område for fremtidig utbygging lokalisert rundt Fjellveien (delfelt SKV 28) og lett nedfart. Fremtidig utbyggingsområde (delfelt BFR/BN 1-6) vil som følge av det bli mer konsentrert i nærheten av eksisterende bebyggelse og man vil i forbindelse med detaljreguleringen lettere kunne planlegge hvor man ønsker næring, fritidsbebyggelse eller kombinert næring/ fritidsbebyggelse, samt vurdere felles løsninger i forhold til teknisk infrastruktur, parkering, renovasjon ol. Det er også bakgrunnen for at man ønsker å endre formålet for delfelt BFR 6 til formålet BFR/ BN 6. Ved detaljregulering vil man bedre kunne se hele området i en sammenheng i forhold til hvordan man plasserer bebyggelsen i forbindelse med detaljreguleringen. Planendringen endrer ikke arealstørrelse på delfeltene, byggehøyde eller grad av utnytting.

I gjeldende reguleringsplan er det tillatt å etablere skitraseer i formålet grønnstruktur (delfelt G1-2). Forslag til planendring medfører at man endrer formålet til skianlegg (delfelt BSA 2) der lett nedfart berører områder avsatt til grønnstruktur (delfelt G2) og deler av områder regulert til skianlegg (BSA2) endres til grønnstruktur (delfelt G2) der man ikke planlegger alpinløyper. Det medfører at arealregnskapet i forhold til grønnstruktur ikke endres i forhold til gjeldende reguleringsplan. Som ovenfor medfører det at vi får en reguleringsplan som er ihht. utbyggingen av lett nedfart og man får justert grønnstrukturen ihht. den reelle situasjonen i området.

Forslag til justering av Fjellveien (delfelt SKV 28) medfører behov for en liten endring av området avsatt til fritidsbebyggelse (delfelt BFR 24 - H59, 60 og 61), kjøreveg (delfelt SKV 26) og parkeringsanlegg (delfelt SPA 3). Endringen er avklart med eier av eiendommen, som stiller seg positiv til endringen. Endringen består av en forskyvning av formålet mot sør på ca. 2.5 meter. Endringen medfører at ca. 66 m² grønnstruktur (delfelt G2) blir berørt sør for fritidsbebyggelsen og ca. 300 m² grønnstruktur (delfelt G2) nord for fritidsbebyggelsen. Grønnstrukturen nord for bebyggelsen blir berørt på grunn av endring av linjeføring til Fjellveien (delfelt SKV 28). Berørt grønnstruktur blir kompensert med økning av grønnstruktur på andre delfelt. Endringen av fritidsbebyggelsen og grønnstrukturen som berøres er relativt liten og vil ikke oppleves som stor endring landskapsmessig eller i forhold til gjeldende reguleringsplan.

3.2 Vurdering av konsekvens for punkt 2.5

Den type næringsvirksomhet endringen legger til rette for innenfor nytt kombinert formål BFR/BN er nært knyttet opp mot turistformålet i gjeldende formål BFT 4B for område. Tillatt næringsvirksomhet vil være knyttet til aktiviteter innenfor planområde, som er i tråd med en av intensjonene til gjeldende plan. Atkomst (delfelt SKV 28), parkeringsplasser, renovasjon og teknisk infrastruktur er opparbeidet for delfeltet. Flere av dagens aktiviteter innenfor delområdet er nært knyttet opp mot foreslåtte endring av formålet. Endringen vil ikke påvirke omkringliggende områder, landskap eller trafikkbildet.

Bestemmelsen for gjeldene formål (delformål BFR 4B) videreføres og suppleres med bestemmelser for næringsdelen av formålet. I forhold til parkering suppleres bestemmelsene med krav til parkering for næringsareal, jfr. bestemmelsenes punkt 2.10. For næringsareal er det krav om 1,0 p-pl pr. 50 m² næringsareal.

3.3 Vurdering av konsekvens for punk 2.6

Endringen medfører ingen negativ konsekvens for noen parter. Parkeringsplassen, delfelt SPA 2, er allerede etablert og det er ønskelig at formålene stemmer overens med hvordan det er bygd.

3.4 Vurdering av konsekvens for punk 2.7

Det tillates allerede fradeling innenfor planområdet ihht. bestemmelsens i punkt 2.1. På grunn av kompleksiteten innenfor et alpinanlegg er det ønskelig at det kommer tydeligere frem gjennom bestemmelsene hvor man kan fradele uten krav om detaljregulering. For en del av utbyggingen av alpinanlegget vil det være nødvendig med fradeling av eiendommer for å etablere nye heiser med tilhørende infrastruktur, teknisk infrastruktur, nye utbyggingsområder i tilknytning til utvikling av alpinanlegget.

3.5 Vurdering av konsekvens for punk 2.8

I gjeldene bestemmelser under punkt 5.4 tillates det allerede opparbeidet teknisk infrastruktur innenfor bestemmelsesområde #2_5. For å få en tydeligere bestemmelse i forhold til at det tillates etablert nødvendig vannmagasin for drikkevann og brannvann foreslås det tatt med bestemmelser om størrelse i planendringen. Man er avhengig av et vannmagasin for å kunne etablere ny bebyggelse i området. I forbindelse med det pågående arbeidet med lett nedfart og teknisk infrastruktur er det ønskelig å opparbeide all nødvendig teknisk infrastruktur. Opparbeidet teknisk infrastruktur vil måtte ivaretas i forbindelse med detaljregulering av delfeltene BFR/BN 1-6. Vannmagasinet vil etableres i forbindelse med lett nedfart og vil landskapsmessig oppleves som en integrert del av løypen.

3.6 Vurdering av konsekvens for punkt 2.9

Endring av bestemmelsene for hensynssonen H370 er å anse som en presisering av tiltak som ikke er tillatt eller må avklares. Tiltakene er allerede sikret gjennom annen lovgivning, men netteier ønsker at det også kommer tydelig frem i bestemmelsene.

3.7 Arealtabell

Arealformål	Gjeldende plan	Planendring
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (daa)	Areal (daa)
1110 - Boligbebyggelse (5)	42,2	
1111 - Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (22)	46,6	
1112 - Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	2,2	
1113 - Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (2)	3,3	
1120 - Fritidsbebyggelse (19) (18)	215,9	203,8
1170 - Fritids- og turistformål (8) (7)	93,1	83,1
1410 - Skianlegg (5)	950,2	956
1550 - Renovasjonsanlegg (3)	0,2	
1560 - Øvrige kommunaltekniske anlegg (7)	2	
1610 - Lekeplass (3)	8,8	
1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål (1) (2)	9,7	19,8
1900 - Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (5) (6)	59,8	71,9
Sum areal denne kategori:	1434,1	1439,9
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (daa)	
2010 - Veg (2)	0,5	
2011 - Kjøreveg (27) (30)	55	54,5
2012 - Fortau (13)	3,4	
2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg (6)	0,9	
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (41) (43)	41,4	42,1
2080 - Parkeringsanlegg (4)	13	13,1
Sum areal denne kategori:	114	114,4

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	Areal (daa)	
3001 - Grønnstruktur (50)	289,4	289,5
Sum areal denne kategori:	289,4	289,5
§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift	Areal (daa)	
5100 - LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (5)	2131,9	
Sum areal denne kategori:	2131,9	
§12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	Areal (daa)	
6600 - Naturområde	5,5	
Sum areal denne kategori:	5,5	
Totalt alle kategorier: 3974,9		Totalt alle kategorier: 3981,1

- *Fritidsbebyggelse* er redusert på grunn av at delfelt BFR 6 er endret til *Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål* (delfelt BFR/BN 6).
- *Skianlegg*, sum areal kategori bebyggelse og anlegg, samt totalt alle kategorier er økt på grunn av at man har utvidet planområde.
- *Turistformål* er redusert på grunn av at man har endret deler av delfelt BFT 4B til *Kombinert bebyggelse og anleggsformål* (delfelt BFT/BN).
- *Kjøreveg* er redusert (500 m²) for at man har justert veglinjen ihht. Lett nedfart
- *Annen veggrunn - grøntareal* har økt litt (700 m²) for at man har justert veglinjen ihht. Lett nedfart.
- *Parkeringsanlegg* er økt litt (100 m²) for at man har justert regulert areal ihht. dagens situasjon
- *Grønnstruktur* er økt litt (100 m²) for at man har justert regulert areal ihht. Lett nedfart

3.8 Friluftsliv

Endringene medfører ikke endring som ikke er belyst i forbindelse med vurdering av friluftsliv i forbindelse med planarbeidet med Områdeplan for Fagernesfjellet.

3.9 Reindrift

Endringene er i tråd med avtale med reinbeitedistriktet. Endringene er ivarettatt i KU reindrift datert 20.02.2025 utarbeidet i forbindelse med planarbeidet for Områdeplan Fagernesfjellet og Detaljregulering Fagernesfjellet, Skaret – Andretoppen.

3.10 Naturmangfold

Ingen endringer som ikke er belyst i Fagnotat naturmangfold datert 06.01.2025 utarbeidet i forbindelse med planarbeidet for Områdeplan Fagernesfjellet.

3.11 Landskap

Ingen endringer som ikke er belyst i konsekvens Landskap i planbeskrivelsen datert 02.06.2025 utarbeidet i forbindelse med planarbeidet for Områdeplan Fagernesfjellet.

3.12 Skredvurdering

Ingen endring som følge av planendringen. Hensynssoner ras og skredfare H310_1-3 og bestemmelsesområde #12_1 og # 12_1 (bestemmelser om hogst) er videreført i planforslaget og må ivaretas i forbindelse med detaljregulering eller byggesøknader.

3.13 Overvannsvurdering

Ingen endring som følge av planendringen. Er ivaretatt i detaljprosjekteringen av lett nedfart og vil måtte ivaretas ytterligere i forbindelse med krav om detaljregulering av delfeltene BFR/BN 1-6.

3.14 Trafikk

Ingen endring som følge av planendringen.

3.15 Risiko og sårbarhetsvurdering

Endringene er av en slik karakter at det ikke medfører endring i forhold gjeldende ROS til Områdeplan Fagernesfjellet datert 20.02.2025

4. Vedlegg

Endring plankart med revisjonsdato 07.04.2026

Endring bestemmelser med revisjonsdato 07.04.2026 (Endret tekst i bestemmelsene er markert med gult)

Planinitiativ datert 09.03.2026

Referat fra avklaringsmøte med Narvik kommune, datert 05.11.2026

Tilbakemelding fra Narvik kommune på revidert planinitiativ, datert 24.03.2026

Plan og profil av lett nedfart – Område for utvidelse av planområde, Heggelien oppmåling 11.08.2025

Plan og profil av endring Fjellvegen, Heggelien oppmåling 09.01.2026