

Oppdragsgiver: Norrøna Adventure AS

Oppdragsnr.: 52502432 Dokumentnr.: F01, versjon J02

Til: Norrøna Adventure AS
Fra: Norconsult AS, v/Jan Tore Lilleng
Sted, dato: Harstad / 2026-04-20
Kopi til: LPO arkitekter

Vurdering av brannslukking i forbindelse med reguleringsplan for Efjordveien 1204

I forbindelse med detaljregulering for ny bebyggelse av fritidsboliger og turistformål på Hamnes i Efjorden i Narvik kommune, er Norconsult Norge AS engasjert for å vurdere konsekvensene av planforslaget. Tiltakshaver er Norrøna Adventure AS. LPO arkitekter er ansvarlig for reguleringsplanen. Oppdraget innebærer å undersøke mulighetsrommet for bebyggelse og tilhørende infrastruktur samt konsekvensene av dette.

Dette notatet vurderer konsekvensen for tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper med fokus på slokkevann og tilgjengelighet til de bygningene som planlegges oppført på gnr./bnr. 302/2 og 81.

1 Planlagt bebyggelse og infrastruktur

Ny bebyggelse vil bestå av fellesbygg, hytter og felles utearealer. Det er sendt inn et planinitiativ for detaljregulering for Efjordveien 1204, 1206, og 1208 på gnr./bnr. 302/81, 302/2, 302/82, 302/105 og 202/5 med formål om å legge til rette for ny bebyggelse for fritids- og turistformål.

Det er planlagt for ca. 50 overnattingsgjester med 25 overnattingsrom fordelt 11 enkeltromhytter og 7 hytter hvor to rom kan kobles sammen til én familie/gruppe overnattingsenhet, totalt 18 hytter. I tillegg er det planlagt et fellesbygg med restaurant og lounge (ca. 400 m²), sauna og felles utearealer i strandsonen ytterst på Hamnes. I tilknytning til et eksisterende eldre bygg (Josefinahuset), skal det oppføres to nye tekniske bygg for blant annet strømaggregat, minirensesanlegg, vannbehandlingsanlegg, utjevningssbasseng mm., deler av dette vil bli gravd ned. Den nye bebyggelsen vil ha en samlet BRA på ca. 1500 m². Mellom de nye byggene ute på neset, etableres forbindelser på hevede ramper, trapper og plattinger av tre. Eksisterende molo og brygge på stranda fjernes, og det etableres en ny flytebrygge som vil være hovedadkomst for gjester som kommer sjøveien.

For å skåne eksisterende fritidsbebyggelse er det planlagt å stenge dagens adkomst for biltrafikk inn til selve planområdet (nord på figuren over). I stedet etableres en ny avkjøring og adkomstvei fra fv. 7568 lenger sør, med tilrettelegging for parkeringsplass i eksisterende grustak. Adkomstveien er foreslått gruslagt og følger traktorvei, men legges vest for eksisterende bebyggelse og videre inn til de nye hyttene. Adkomstveien skal i hovedsak skal brukes til varetransport, renovasjon, tankbil, brann- og redning i tillegg til nødvendig persontransport.

Byggverkene prosjekteres og oppføres i henhold til Byggteknisk forskrift (TEK17) [1]. Hyttene vil falle inn under risikoklasse 4. Fellesbygget vil på grunn av lavt persontall og at personer kan bringe seg selv i sikkerhet settes i risikoklasse 2. Hver bygning oppføres i én tellende etasje og betraktes som småhus og

Oppdragsgiver: Norrøna Adventure AS

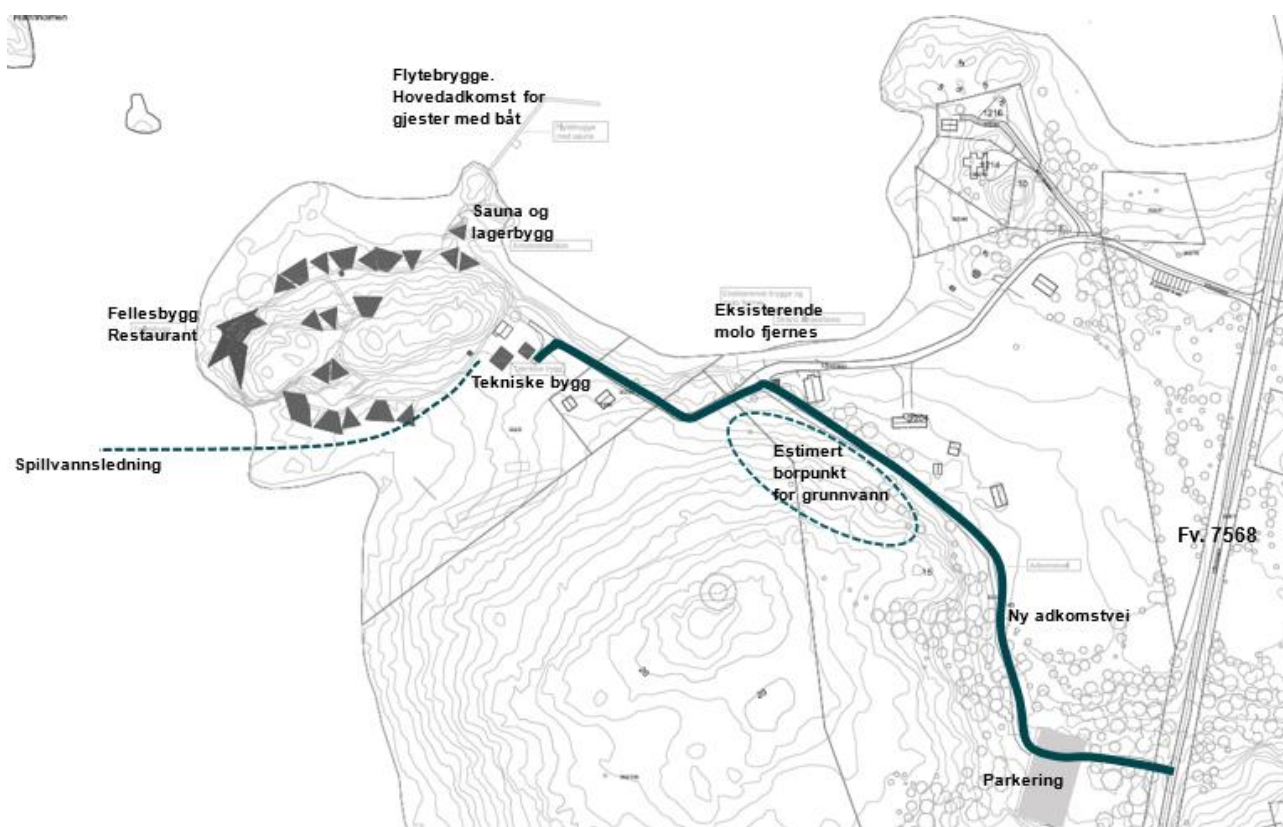
Oppdragsnr.: 52502432 Dokumentnr.: F01, versjon J02

som et lavt byggverk siden møne/gesimshøyde er lavere enn 9,0 meter. Byggene vil falle inn under brannklasse 1.

Der avstanden mellom bygningene er mindre enn 8,0 meter vil faren for brannspredning mellom bygninger ivaretas med branncellebegrensende bygningsdeler i henhold til ytelseskrav i VTEK17 [2].

Gangveier mellom bygninger planlegges etablert på hevede ramper, trapper og plattinger av tre.

Det er ikke brannkummer i området. Det vil imidlertid være tilgang til åpen vannkilde i og med at bebyggelsen føres opp nært inntil isfritt hav. Denne vannkilden er lett tilgjengelig uansett årstid.



Figur 1 viser tiltaket. Underlag illustrasjonsplan Snøhetta datert 5.3.2026.

1.1 Atkomst til bygninger

Det planlegges kjørbar atkomst inn til område, og snuhammer ved de tekniske byggene (se figur 1), men hyttene og restauranten vil ikke ha kjørbar atkomst. Dette innebærer at slokkeutstyr o.l. må fraktes med lettere kjøretøy eller bæres manuelt. Dette gir redusert tilgjengelighet for innsatsstyrker og kan medføre forsinket slokkeinnsats sammenlignet med bebyggelse med full kjørbar adkomst. Fra snuhammeren til restauranten er det ca. 180 m.

1.2 Tilgjengelig slokkevann

Tilgjengelig slokkevann vil være åpen vannkilde siden ny bebyggelse føres opp nært inntil isfritt hav.

1.3 Kommunens brannberedskap

Tabell 3 gir en oversikt over plassering av brannstasjon, mannskaper, utstyr, kjørelengde og normal kjøretid. Oppgitt kjøretid er kjøring med normal hastighet. Utrykningskjøretøyer kan kjøre noe raskere.

Utrykningstiden må likevel forventes å være lengre enn oppgitt kjøretid da både Ballangen brannstasjon og Kjøpsvik brannstasjon har deltidsmannskaper. Disse vil bruke ekstra tid å komme seg til brannstasjonen.

Utrykningstid er definert som tiden det tar fra nødmeldesentralen har utalarmert innsatsstyrken til første innsatsstyrke er på hendelsesstedet.

Brannstasjon, adresse	Kasernert/ - deltidsmannskaper, utstyr *	Kjøretid/ -lengde til Eufjordveien 1204 **
Ballangen brannstasjon, skoleveien 3, Ballangen	16 deltidsmannskaper hvorav halvparten er røykdykkere. Brannbil med 3000 liter vann, CAFS skumslukkesystem, klippe og redningsutstyr, i tillegg til 2 mindre utrykningskjøretøyer.	Kjørelengde 34,5 km Normal kjøretid 29 minutter.
Kjøpsvik brannstasjon, F.L. Smiths vei 3, 8590 Kjøpsvik	16 deltidsmannskaper hvorav halvparten er røykdykkere. Brannbil med 1000 liter vann, CAFS skumslukkesystem, klippe og redningsutstyr, i tillegg til ett mindre utrykningskjøretøy.	Kjørelengde 51 km Normal kjøretid 43 minutter
Narvik brannstasjon, Rombaksveien 49, 8517 Narvik	Kasernert vakt (personell i kontinuerlig vakt på fast forlegning) 2 brannbiler med 3000 liter vann, CAFS skumslukkesystem, klippe og redningsutstyr Tankbil med 8000 liter vann Lift på 32 meters høyde	Kjørelengde 77 km Normal kjøretid 1 time og 7 minutter.

Figur 2: Oversikt over kommunens brannberedskap.

* Informasjon er hentet fra www.ofoten-brann.no/operativ-avdeling. ** Informasjon hentet fra www.1881.no.

2 Vurderinger

Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD) har i brev datert 13. juni 2019 vurdert krav til slokkevann [3]. I tillegg har Justis- og beredskapsdepartementet (JD) i brev datert 06.01.2020 vurdert krav til slokkevann for fritidsboliger uten veiforbindelse jf. plan- og bygningsloven § 27-1 [4].

Oppdragsgiver: Norrøna Adventure AS

Oppdragsnr.: 52502432 Dokumentnr.: F01, versjon J02

JD skriver: «Vi viser til at Departementet i Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) legger til grunn at forskrift om brannforebygging § 21¹ og byggteknisk forskrift² er samordnet; dersom kravene til vannforsyning i brannforskriften er tilfredsstillt, er også krav til vannforsyning i plan- og bygningsloven ivarettatt».

¹ Daværende forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn av 26. juni 2002 § 5-4.

² Daværende teknisk forskrift

2.1 Utrykningstid

Brann- og redningsvesenforskriften [5] setter krav til utrykningstid til brann. Utrykningstiden bør ikke overstige 30 minutter ved brann utenfor tettsteder.

Både veiledning til brann- og redningsvesenforskriften [6] og veiledning til forskrift om brannforebygging (VFOB) [7] gir definisjonen av tettsted/ tettbebygd strøk.

Veiledning til brann- og redningsvesenforskriften henviser til Statistisk sentralbyrå (SSB) sin definisjon av tettsted som er: «En hussamling skal registreres som tettsted dersom det bor minst 200 personer der. Avstanden mellom husene skal normalt ikke overstige 50 meter, men for noen arealkrevende bygningstyper – som boligblokker, industribygg, kontor/forretningsbygg, skoler, sykehus osv. – kan avstanden økes til 200 meter. Tilgrensende bebygde og opparbeidede områder, som parker, idrettsanlegg og industriområder, skal være del av tettstedet. Husklynger med minst 5 næringsbygninger eller 5 boligbygninger tas med inntil en avstand på 400 meter fra tettstedskjernen.»

VFOB sier: «Med tettbebygd strøk menes område med minst 200 bosatte der avstanden mellom husene normalt ikke overstiger 50 meter.

Bygningsmassen på Hamneset vil ikke falle inn under begrepet tettsted da persontallet vil være vesentlig lavere enn 200.

Forskriften sier at utrykningstiden ikke bør overstige 30 minutter utenfor tettsteder. Siden forskriften bruker ordet «bør» kan utrykningstiden være lenger for bebyggelse i spredtbygd strøk [4]. For dette tiltaket må det forventes utrykningstid over 30 minutter, se oversikt over kommunens brannberedskap.

2.2 Krav til slokkevann for fritidsboliger uten veiforbindelse

Krav om tilstrekkelig slokkevann er gitt både i plan- og bygningslovgivningen og i brannvernlovgivningen. Plan- og bygningsloven § 27-1 krever at bygning må ha forsvarlig adgang til slokkevann, men beskriver ikke direkte hvordan eiendommen skal forsynes med slokkevann.

Byggteknisk forskrift setter i § 11-17 – Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper følgende funksjonskrav:

- (1) Byggverk skal plasseres og utformes slik at rednings- og slokkemannskap, med nødvendig utstyr, har brukbar tilgjengelighet til og i byggverket for rednings- og slokkeinnsats.
- (2) Byggverk skal tilrettelegges slik at en brann lett kan lokaliseres og bekjempes.
- (3) Branntekniske installasjoner som har betydning for rednings- og slokkeinnsatsen skal være tydelig merket

Forskrift om brannforebygging setter i § 21 – Vannforsyning krav om at:

Oppdragsgiver: Norrøna Adventure AS

Oppdragsnr.: 52502432 Dokumentnr.: F01, versjon J02

«Kommunen skal sørge for at den kommunale vannforsyningen fram til tomtegrenser i tettbygde strøk er tilstrekkelig til å dekke brannvesenets behov for slokkevann.

I boligstrøk og lignende der spredningsfaren er liten, er det tilstrekkelig at kommunens brannvesen disponerer passende tankbil.

I områder som reguleres til virksomhet hvor sprinkling er aktuelt, skal kommunen sørge for at det er tilstrekkelig vannforsyning til å dekke behovet.»

KMD har i brev datert 13. juni 2019 [4] vurdert at når det ikke er krav til slokkevann i Forskrift om brannforebygging for fritidsbolig utenfor tettbygd strøk må plan- og bygningsloven § 27-1 tolkes på samme måte.

KMD har i samme brev påpekt at kravet til veiforbindelse i pbl. § 27-1 ikke er absolutt. Kommunen kan godta annen ordning når en veiforbindelse ikke kan skaffes uten uforholdsmessig vanske og utgift, se § 27-4 andre ledd.

3 Konklusjon

Byggverkene som skal føres opp på gnr./bnr. 302/2 og 302/81 føres opp som hytter og fellesbygg for fritids- og turistformål. Planlagt bygningsmasse vil ikke falle inn under begrepet tettsted da persontallet vil være vesentlig lavere enn 200. Utrykningstiden kan da overstige 30 minutter.

Der avstanden mellom bygningene er mindre enn 8,0 meter vil faren for brannspredning mellom bygninger ivaretas med branncellebegrensende bygningsdeler i henhold til ytelseskrav i VTEK17 [2].

I henhold til Forskrift om brannforebygging er det ikke krav til slokkevann for byggverkene som planlegges oppført på Hamneset. Plan og bygningsloven § 27-1 må derfor også tolkes likt. Området vil likevel ha tilgang til åpen vannkilde siden ny bebyggelse føres opp nært inntil isfritt hav.

For å ytterligere legge til rett for effektiv slokkeinnsats og øke brannsikkerheten ut over krav i forskrifter anbefaler vi følgende:

- Etablering av bærbar motorpumpe i eller ved lager som leverer minimum 1200 liter/min ved 8 bar. Pumpe må utstyres med sugeslanger som kan legges ned til havet. I tillegg må det være nødvendige brannslanger og strålerør tilgjengelig. Pumpe og utstyr bør være av samme fabrikat som brannvesenet bruker eller så må de gis opplæring i bruk av utstyret. Pumpe må ha jevnlig kontroll og vedlikehold for å sikre driften av den. Ansatte må gis opplæring i bruken av pumpa slik at de kan tilrettelegge og gjøre den klar for drift før brannvesenet ankommer.
- Øke brannmotstanden på branncellebegrensende bygningsdeler fra EI 30 til EI 60 (60 minutter). Dette vil kunne begrense brannspredningen mellom hytter siden det er lang utrykningstid for brannvesenet.
- Montere automatisk brannalarmanlegg kategori 2 (heldekkende) med direktevarsling til nødmeldesentral 110 i alle bygninger.

Oppdragsgiver: Norrøna Adventure AS

Oppdragsnr.: 52502432 Dokumentnr.: F01, versjon J02

4 Referanser

- [1] Byggteknisk forskrift (TEK17), 01.07.2017: Kommunal- og distriktsdepartementet.
- [2] VTEK17 - Veiledning til byggteknisk forskrift 2017., Direktoratet for byggkvalitet, 2017.
- [3] «Krav til slokkevann, avklaring fra JD, referanse 19/4795 - BHH,» Justis- og beredskapsdepartementet, 2020-01-06.
- [4] «Departementet besvarer spørsmål om krav til slokkevann for fritidsboliger uten veiforbindelse - plan- og bygningsloven § 27-1, referanse 19/1338-2,» Kommunal- og moderniseringsdepartement, 2019-06-13.
- [5] Forskrift om organisering, bemanning og utrustning av brann- og redningsvesen og nødmeldesentralene (brann- og redningsvesenforskriften), Justis- og beredskapsdepartementet, 2022.
- [6] Veiledning til brann- og redningsvesenforskriften, Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), 01.03.2022 med endringer (siste oktober 2024).
- [7] Veiledning til forskrift om brannforebygging, Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), 2016 med endringer (siste oktober 2021).
- [8] «Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven),» Kommunal- og distriktsdepartementet, 2008.
- [9] Forskrift om brannforebygging, Justis- og beredskapsdepartementet, 2016.
- [10] «Planinitiativ til oppstartsmøte,» LPO arkitekter, 20.03.2025.
- [11] Politisk prinsippavklaring - detaljregulering for E fjordveien 1204 m.fl., Narvik kommune.
- [12] Lov om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (brann- og eksplosjonsvernloven), Justis- og beredskapsdepartementet, 01.07.2002.

Revisjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent
J01	2025-10-29	For bruk	Jan Tore Lilleng	Stefan Andersson	Martine Haaland
J02	2026-04-20	Oppdatering etter endringer i plantiltaket	Jan Tore Lilleng	Stefan Andersson	Martine Haaland

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.