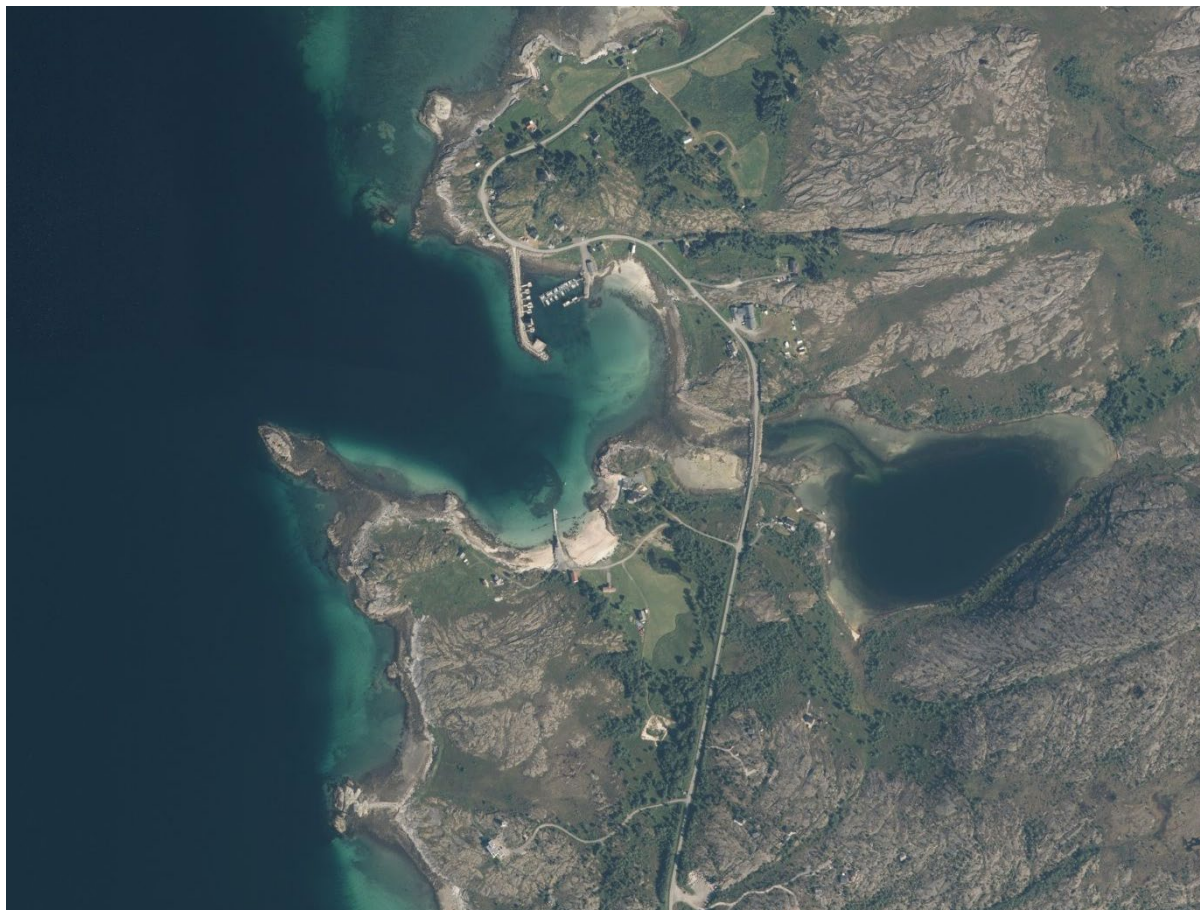


Detaljregulering for Efjordveien 1204 m.fl.

PLANBESKRIVELSE



Plannavn: Detaljregulering for Efjordveien 1204, 1206 og 1208

PlanID: 2025003 Narvik kommune

Forslagsstiller: Norrøna Adventure AS V/ Niels Henrik Bech

Fagkyndig LPO arkitekter v/ Hans E. Fausa

Dato/revisjon: 29.05.2026 07.08.2026

Innholdsfortegnelse

1	Innledning	4
2	Planprosess og medvirkning	6
3	Konkrete føringer fra overordnende planer	8
4	Dagens situasjon – overordnet stedsanalyse og temakart.....	14
5	Beskrivelse av planforslaget	28
6	Konsekvensutredning.....	51
7	Konsekvenser av planforslaget	55
8	Innkomne innspill til oppstart.....	80
9	Avsluttende kommentar	83
10	Vedlegg til planforslaget.....	84

Hva er et planforslag til offentlig ettersyn?

Hvis noen ønsker å bygge eller verne noe som bryter med det kommunen har bestemt før, må kommunen vedta en ny reguleringsplan først. Private planer for mindre områder heter detaljreguleringer. Både kommunen, privatpersoner, utbyggere, organisasjoner og andre myndigheter kan komme med forslag til detaljreguleringer, men det er fagkyndige som byplanleggere og arkitekter som utarbeider planforslaget.

En viktig del av arbeidet med reguleringsplanen er å få innspill fra innbyggerne. Alle kan komme med innspill i to runder i planarbeidet: Når planarbeidet starter (ved varsel om oppstart) og når forslaget er utarbeidet (ved offentlig ettersyn). Alle planforslag som sendes på offentlig ettersyn skal vise konsekvensene av forslaget, inneholde en vurdering av om forslaget følger opp overordnede planer, og få fram hvilke interesser som står mot hverandre og hvilke som er prioritert. For eksempel kan en interessekonflikt være om vi skal ta mer hensyn til strandsone og enn næring og arbeidsplasser. Kommunen gjør også en vurdering av forslaget og konsekvensene av det.

Etter offentlig ettersyn vurderer både kommunen og forslagsstiller hvordan uttalelsene skal påvirke planforslaget. Forslagsstilleren oppdaterer planforslaget, og sender det på nytt til kommunen for behandling. Det er kommunen som vedtar den endelige bruken og byggene for området.

1 Innledning

1.1 Nøkkelopplysninger

Plannavn:	Detaljregulering for Efjordveien 1204 m.fl., Efjord
PlanID:	2025003
Type:	Planforslag til offentlig ettersyn
Plankonsulent:	LPO arkitekter as
Forslagsstiller:	Norrøna Adventure AS V/ Niels Henrik Bech
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 fritids- og turistboliger innenfor planområdet. Gjennom planarbeidet er tomtens mulighetsrom for bebyggelse undersøkt og tilpasset planområdets plassering på Hamnnes i Efjorden.

1.3 Overordnet konsept

Planforslaget for Efjordveien inngår i et overordnet reiselivskonsept utviklet av Norrøna Adventure, benevnt *Arctic Voyage*. Konseptet er nærmere beskrevet i vedlagt konseptdokument.

Arctic Voyage bygger på en struktur med flere mindre, stedstilpassede destinasjoner langs kysten av Nord-Norge, koblet sammen gjennom sjøbasert ferdsel og guidede opplevelser. Hver destinasjon dimensjoneres for små grupper av gjester og utvikles med vekt på landskapstilpasning, begrensede inngrep og langsiktig lokal verdiskaping.

Konseptbeskrivelsen gir overordnet ramme og kontekst for planforslaget, og belyser prosjektets ambisjonsnivå, driftsmodell og forholdet mellom naturbruk, ferdsel og utbygging. Dokumentet erstatter ikke planfaglige vurderinger og utredninger, men gir et helhetlig grunnlag for å forstå tiltaket i Efjord som del av en større sammenheng.

1.4 Planområdet er justert etter varsel om oppstart



Figur 1 Utsnitt planområde og varslet planområde – Blå stiplet linje viser varslet planområde. Sort stiplet linje viser oppdatert planområde.

Det er gjort mindre justeringer av planområdet som følge av dialog med myndigheter og berørte parter. Langs fylkesveien er planavgrensningen justert i tråd med dialog med Nordland fylkeskommune, for å sikre en hensiktsmessig avgrensning mot veg og tilhørende arealer.

Sør i planområdet er avgrensningen redusert for å ivareta adkomst og bruk for eiendommen gnr./bnr. 302/86. Arealer i sjø er redusert som følge av at gjeldende reguleringstatus videreføres, herunder eksisterende forhold ved Hamnnes fyr.

1.4.1 Planområdets gårds- og bruksnummer (gnr./bnr.)

Gnr./bnr.	Adresse/Stedsnavn/Formål
302/105	Efjordveien 1204 – LNFR / Fritidsbebyggelse (KDP Ballangen)
302/82	Efjordveien 1206 – LNFR (KDP Ballangen)
302/2	Efjordveien 1208 – LNFR (KDP Ballangen)
302/81	Hamnnes – LNFR (KDP Ballangen)
302/5	Skarstadøya – LNFR / Fritidsbebyggelse (KDP Ballangen)

1.5 Utbyggingsavtaler

Det er foreslått rekkefølgebestemmelser for planen. Ved behov forventes det at forslagsstiller går i gang med forhandling av utbyggingsavtaler i forbindelse med 2.gangs behandling og politisk vedtak av planforslaget.

2 Planprosess og medvirkning

2.1 Planprosess

- Bestilling av oppstartsmøte 10.04.2025
- Oppstartsmøte med Narvik kommune 28.05.2025
- Forslagsstiller varslet oppstart av planarbeidet 01.07.2025 i avisa Fremover og digitalt på Narvik kommunes hjemmeside med høringsfrist 19.08.2025.

Planarbeidet har vært fulgt opp gjennom dialog med relevante myndigheter og aktører fra oppstart til ferdig planforslag.

- 28.05.2025 – Oppstartsmøte med Narvik kommune: Gjennomgang av planinitiativ, krav til konsekvensutredning, og sentrale tema som naturmangfold, reindrift, friluftsliv, strandsone og ROS.
- 17.10.2025 – Innledende dialogmøte med Statsforvalteren, Nordland fylkeskommune og Narvik kommune: Avklaring av sentrale fagtema og behov for utredninger, herunder naturmangfold, kulturminner, friluftsliv og landskap.
- 30.10.2025 – Dialogmøte med Narvik kommune
Videre avklaring av planformål, hensynssoner og rammer for konsekvensutredning og plankart.
- 16.12.2025 – Dialogmøte med Nordland fylkeskommune og Sametinget
Gjennomgang av kulturminner, inkl. samiske kulturminner, og behov for tilpasning av prosjekt og hensynssoner.
- 10.03.2026 – Dialogmøte med Sametinget: Oppfølging av kulturminner og vurdering av prosjektjusteringer. Sametinget vurderte at hensynet til kulturminner er godt ivaretatt.
- 24.03.2026 – Dialogmøte med Nordland fylkeskommune: Drøfting av kulturminner, vannmiljø, plankart, hensynssoner og bestemmelser. Avklaring av videre oppfølging i plan og bestemmelser.

Samlet har planarbeidet vært preget av tidlig og kontinuerlig dialog med myndigheter, og prosjektet er justert underveis for å ivareta hensyn til naturmangfold, kulturminner, reindrift og friluftsliv.

2.2 Medvirkning

2.2.1 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 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.



Figur 2 Fra folkemøte med fastboende og hyttefolk - foto: Norrøna

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.

Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet og medvirkning i planprosessen

Det ble gjort innledende kartlegging og en overordnet stedsanalyse for planområdet som grunnlag for planarbeidet. Varsling av oppstart av planarbeid ble gjennomført, der myndigheter, berørte parter og naboer fikk anledning til å uttale seg. Det kom inn flere uttalelser fra offentlige myndigheter og private aktører, som er oppsummert og lagt til grunn for videre planarbeid.

Deler av planområdet ligger innenfor vårbeite for rein. Det er derfor gjennomført dialog med reindriftsnæringen, og det er utarbeidet konsekvensutredning for reindrift (KU reindrift) basert på denne dialogen.

Forslagsstiller har også vært i dialog med berørte grunneiere og naboer om adkomst og bruk av nærområdet. Adkomstløsning er avklart i dialog med berørt part, og planforslaget er utformet i tråd med en omforent løsning.

Samlet vurderes medvirkning og dialog å ha vært tilstrekkelig for planens nivå og omfang, og innspill fra myndigheter og berørte parter er innarbeidet i planforslaget.

3 Konkrete føringer fra overordnende planer

3.1 Nasjonale føringer og retningslinjer

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

Statlige planretningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen skal sikre at hensynet til barn og unge ivaretas i all planlegging etter plan- og bygningsloven. Barn og unge er særlig sårbare for uheldige fysiske omgivelser, og planleggingen skal bidra til trygge, helsefremmende og inkluderende oppvekstmiljøer.

Arealer og anlegg som brukes eller er egnet for lek, opphold og ferdsel for barn og unge skal sikres mot støy, trafikkfare og andre forhold som kan medføre helserisiko. Dersom arealer som benyttes til lek eller opphold omdisponeres, skal det etableres fullverdige og tilgjengelige erstatningsarealer.

3.1.2 Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet

Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet legger til grunn at arealbruk og transportsystem skal planlegges slik at transportbehovet reduseres, trafikkarbeidet begrenses og det legges til rette for miljøvennlige transportformer som gange og sykkel.

3.1.3 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).

3.1.4 Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen

Retningslinjene skal bidra til en langsiktig og differensiert forvaltning av strandsonen, der hensynet til natur- og kulturmiljø, landskap, friluftsliv og allmennhetens interesser ivaretas. Samtidig åpnes det for lokale vurderinger av utbygging og bruk der dette kan skje på en måte som tar hensyn til områdets verdier og tilgjengelighet.

3.1.5 Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027

Regjeringen vedtar hvert fjerde år nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging, som skal gi tydelig retning for planleggingen i hele landet. Gjeldende forventninger (2023–2027) peker på fire overordnede samfunnsutfordringer:

- utvikling av et bærekraftig velferdssamfunn
- økologisk bærekraft gjennom ansvarlig ressursforvaltning og klimapolitikk
- sosial bærekraft og gode levekår for alle
- trygge lokalsamfunn og robust beredskap

Kommuner og regionale myndigheter har en sentral rolle i å avveie disse hensynene gjennom en helhetlig og langsiktig areal- og samfunnsplanlegging.

3.1.6 FNs Bærekraftsmål

FNs bærekraftsmål er et globalt rammeverk for bærekraftig utvikling frem mot 2030. Målene omfatter miljømessig, sosial og økonomisk bærekraft, og regjeringen har besluttet at bærekraftsmålene skal være et overordnet politisk hovedspor også i Norge.



Bærekraftsmålene utgjør et sentralt grunnlag for samfunns- og arealplanlegging, og gir en felles retning for offentlig sektor, næringsliv og sivilsamfunn. I planleggingen vektlegges særlig mål knyttet til klima, naturmangfold, bærekraftige lokalsamfunn, arbeid og verdiskaping.

3.1.7 Nasjonale regler og forskrift om nydyrking

Nydyrking reguleres av forskrift om nydyrking (FOR-1997-05-02-423) og tilhørende veiledere fra Landbruksdirektoratet og Statsforvalteren. Nydyrking omfatter fulldyrking, overflatedyrking og gjenoppdyrking av jordbruksareal som har vært ute av drift i mer enn 30 år.

Tiltak for nydyrking krever godkjenning fra kommunen, og vurderes blant annet med hensyn til natur- og kulturlandskap, biologisk mangfold, kulturminner og landbrukets driftsforhold. Nydyrking av myr er som hovedregel forbudt, og eventuell dispensasjon praktiseres svært restriktivt. Det stilles også krav til vegetasjonssoner mot vassdrag og aktsom gjennomføring av tiltak.

3.1.8 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)

3.2 Fylkeskommunale føringer og retningslinjer

3.2.1 Et Nordland for framtiden – Regional planstrategi for Nordland 2024-2028

Den regionale planstrategien for Nordland setter retning for en helhetlig utvikling, med mål om å skape attraktive lokalsamfunn, styrke næringsliv, redusere klimabelastning og balansere bruk og vern av natur.

3.2.2 Regional plan for klima og miljø - Grønn omstilling i Nordland 2021-2030

Den regionale planen for klima og miljø har som mål å understøtte en bred grønn omstilling i Nordland. Planen legger blant annet opp til:

- betydelig reduksjon i klimagassutslipp
- styrking av kompetanse og kunnskap innen klima og miljø
- omstillingsdyktige lokalsamfunn som håndterer klimarisiko og utnytter nye muligheter

3.2.3 Regional plan for vannforvaltning 2022-2027

Regional plan for vannforvaltning 2022–2027 skal sikre at vannforekomster i Nordland oppnår eller opprettholder god økologisk og kjemisk tilstand. Planen legger særlig vekt på å unngå forringelse av vannmiljøet gjennom arealplanlegging, avløpshåndtering, overvannshåndtering, klimatilpasning og vern av kyst- og vassdragsmiljøer.

Regional plan for vannforvaltning 2028–2033 er under utarbeidelse. Planarbeidet viderefører målet om å beskytte og forbedre vannmiljøet gjennom kunnskapsbasert arealforvaltning, klimatilpasning og tiltak mot forurensning

3.3 Kommunale føringer for planarbeidet

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

Kommuneplanens samfunnsdel for Narvik kommune legger til grunn en helhetlig forståelse av bærekraftig utvikling, der sosiale, miljømessige og økonomiske hensyn sees i sammenheng. Det legges vekt på:

- utvikling av robuste lokalsamfunn
- etablering av nye arbeidsplasser og styrking av næringslivet
- bærekraftig infrastruktur for transport, vann, avløp, energi og digital kommunikasjon

Narvik kommune har ambisjoner om å styrke sin posisjon som attraktiv kommune for bosetting og besøk, med særlig fokus på friluftsliv, naturbaserte opplevelser og reiseliv. Efjorden inngår som et strategisk viktig område i denne satsingen, med vekt på tilgjengelighet til natur, landskap og opplevelseskvaliteter.

3.3.2 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 planforslaget.

Narvik kommune er i slutfasen av ny kommuneplanens arealdel (2026–2040), som skal erstatte tidligere planer og gi en samlet arealforvaltning for kommunen. Planforslaget legger opp til bærekraftig arealbruk, utvikling av reiseliv og tilpasning til klima og naturfare. I høringen av planforslaget er det fremmet innsigelser, blant annet fra Statsforvalteren. Innsigelsene knytter seg særlig til manglende vurdering av samlede virkninger for reindrift, samt til arealformål i Efjorden (FTU) hvor det er påpekt konflikter med reindrift, jordvern og strandsoneinteresser. Det

er blant annet vist til behov for bedre vurdering av samlet belastning og alternativer til nye utbyggingsområder.

Sametinget og reinbeitedistriktene har tilsvarende fremhevet behovet for å ivareta sammenhengende beiteområder, flyttleier og begrense samlet belastning og økt ferdsel.

Planforslaget vurderes også opp mot disse overordnede føringene og avklaringsbehovene i ny KPA.

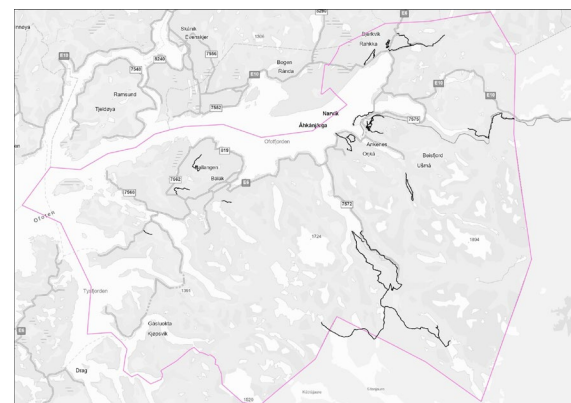
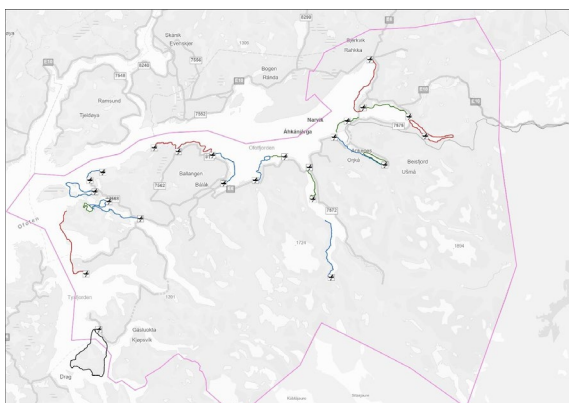
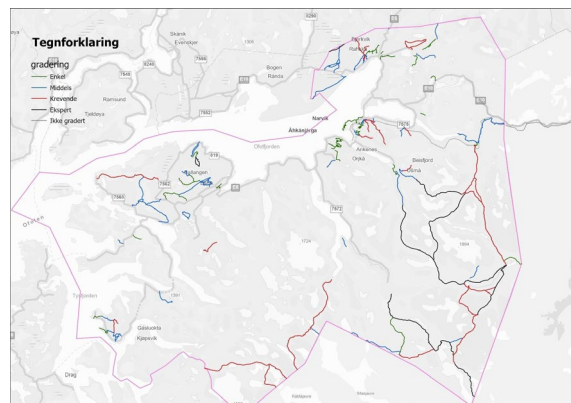
3.3.3 Temaplan for friluftslivets ferdselsårer (2025–2030)

Narvik kommune har vedtatt en temaplan som gir oversikt over viktige ferdselsårer og friluftsområder, samt føringer for utvikling og tilrettelegging. Planen skal bidra til å sikre god tilgang til friluftsområder og legge til rette for økt bruk, samtidig som hensynet til naturmangfold, reindrift og andre arealinteresser ivaretas.

For områder i Efjorden gir temaplanen særskilte føringer knyttet til økt bruk og besøksforvaltning. Området har flere attraktive turmål og ferdselsårer som benyttes til aktiviteter som fotturer, toppturer i fjellterreng, sykling, padling og fiske, i tillegg til naturbaserte opplevelser knyttet til friluftsliv og reiseliv.



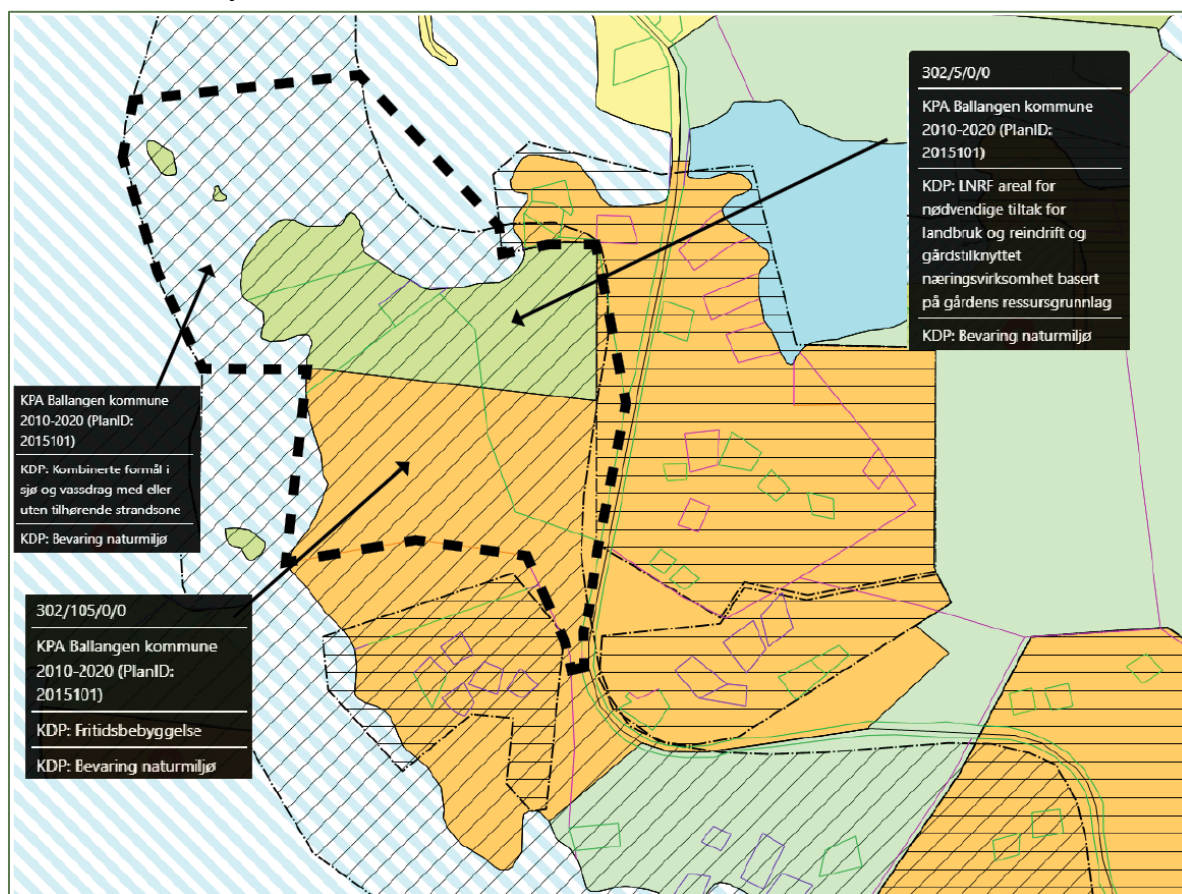
Figur 3 Oversikt turruter i Narvik og Efjorden



Figur 4 Oversikt aktiviteter i sjø og sykkelruter i Narvik og Efjorden

Temaplanen er et viktig kunnskapsgrunnlag for videre arealplanlegging og gir føringer for å sikre sammenhengende friluftsområder, styre ferdsel og håndtere økt bruk og besøkspress på en bærekraftig måte.

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



Figur 5 Utsnitt - KDP Ballangen kommune

Planområdet er i hovedsak avsatt til LNFR-formål, fritidsbebyggelse, samt kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone. I tillegg omfattes deler av området av hensynssone for bevaring av naturmiljø. KDP for Ballangen fastsetter også en generell byggegrense langs sjø og vassdrag.

LNFR – landbruk, natur, friluftsliv og reindrift

Innenfor LNFR-formålet tillates kun tiltak og virksomhet som er direkte knyttet til landbruk, reindrift eller annen stedbunden næring. Tiltak uten driftsmessig sammenheng er som hovedregel ikke tillatt, med unntak av områder regulert gjennom gjeldende reguleringsplan. Planlegging av mer enn tre fritidsboliger samlet utløser krav om reguleringsplan. Nye boliger og fritidsboliger innen LNFR behandles som dispensasjonssaker og vurderes restriktivt. Det kan stilles vilkår til blant annet plassering, avgrensning, utforming, materialbruk og landskapstilpasning.

Fritidsbebyggelse

Fritidsboliger skal utformes med byggemåte, takform, takfarge og materialbruk tilpasset tradisjonell, omkringliggende bebyggelse. Maksimal mønehøyde er 5 meter, og maksimal

utnyttelse er 30 % BYA per eiendom. I byggeforbudssonen langs sjø og vassdrag tillates etablering av nye tomter normalt ikke uten at dette inngår i vedtatt reguleringsplan, jf. plan- og bygningsloven.

Kombinerte formål i sjø og vassdrag

KDP for Ballangen inneholder ikke egne spesifikke bestemmelser for kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone.

Hensynssone – bevaring av naturmiljø (H560)

Hensynssonen skal sikre bevaring av naturmiljøet. Kommunen kan fastsette retningslinjer og vilkår for tiltak innenfor hensynssonen, herunder krav til vegetasjonsbelter og begrensninger på bygge- og anleggsvirksomhet.

Byggegrense langs sjø og vassdrag

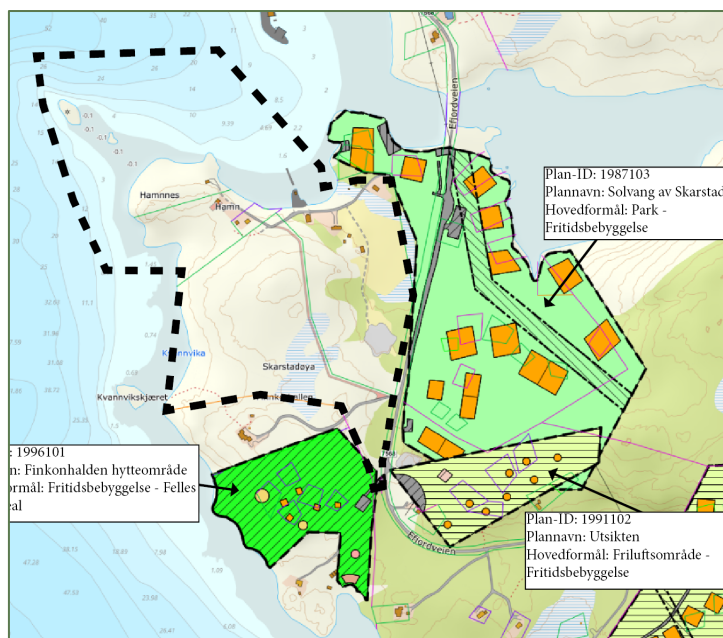
Det gjelder en generell byggegrense på 50 meter mot sjø og vassdrag. Laveste tillatte byggenivå i strandsonen er K +3,88, tilsvarende beregnet 200-årsflom. Innenfor 100-metersbeltet stilles det krav til estetikk og tiltak som motvirker privatisering av strandsonen. Utbygging forutsettes kun gjennomført i områder som er kartlagt og vurdert som akseptable med hensyn til naturmangfold og friluftslivsinteresser. Prosjekterende må levere fotomontasje som viser foreslått bebyggelse.

3.4 Gjeldende regulering

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

3.4.1 Reguleringsplaner i området

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



Figur 6 Utsnitt fra Narvik kommune med gjeldende reguleringsplaner

4 Dagens situasjon – overordnet stedsanalyse og temakart

Kapittelet beskriver sentrale landskaps- og stedsmessige forhold som danner grunnlag for detaljreguleringen.

I arbeidet med planinitiativet ble det utarbeidet en overordna stedsanalyse for Hamnnes 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 overordnede føringer og temaer som er utredet som del av planarbeidet.

4.1 Overordnet tomte- og stedsanalyse

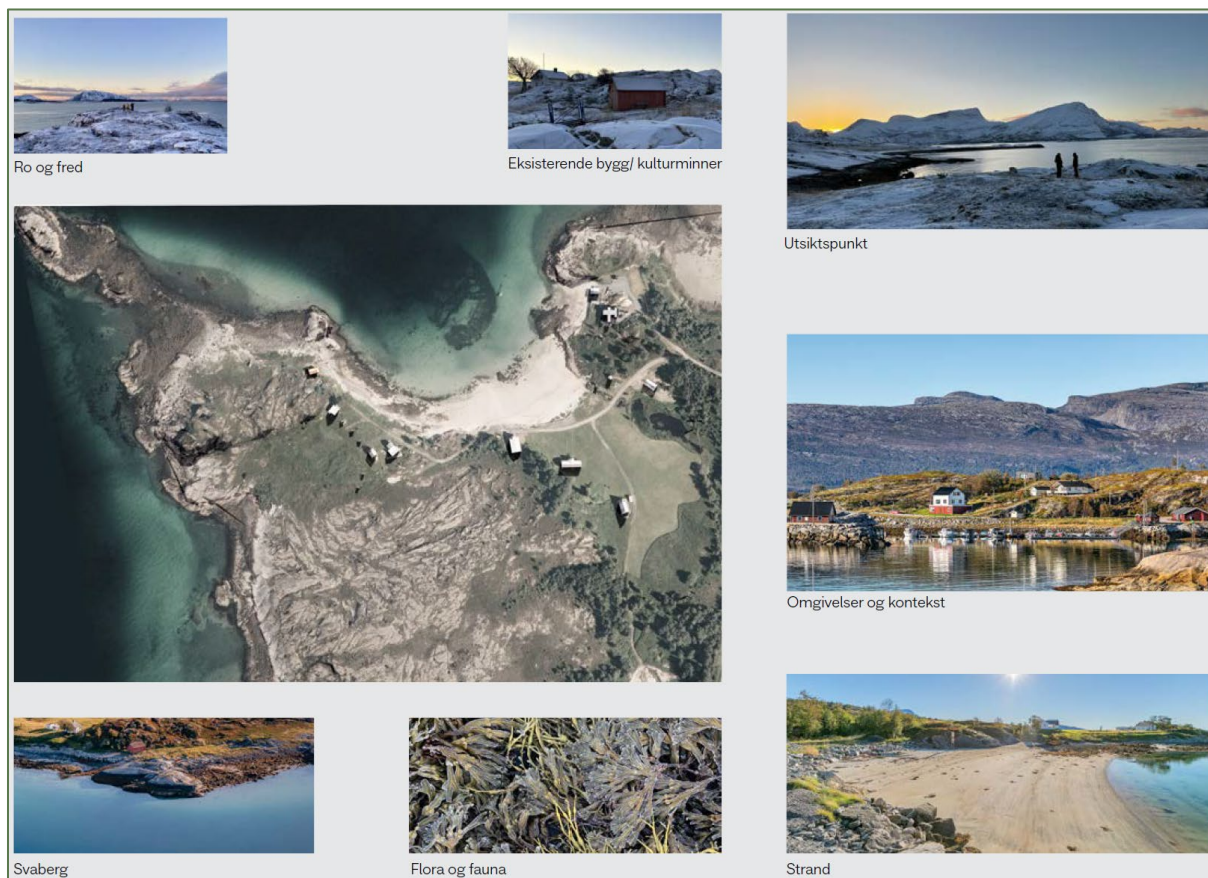


Figur 7 Stedsanalysen viser de overordnede strukturene og tema som legges til grunn for vurderinger i planinitiativet

Eksisterende inngrep og bruk

Planområdet fremstår som et kyst- og kulturlandskap med både naturpreg og tydelige spor etter tidligere bruk. Området omfatter eksisterende bebyggelse, adkomst-/traktorveier, jordbruksarealer, grustak, etablert molo, flytebrygge og opparbeidet strand. Deler av området er derfor allerede fysisk påvirket, særlig i tilknytning til gårdstunet, strandsonen og eksisterende adkomst. Samtidig har området viktige landskaps-, natur- og kulturmiljøkvaliteter som gir føringer for videre planarbeid.

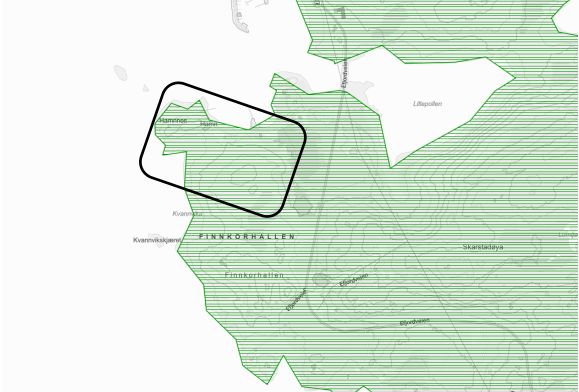
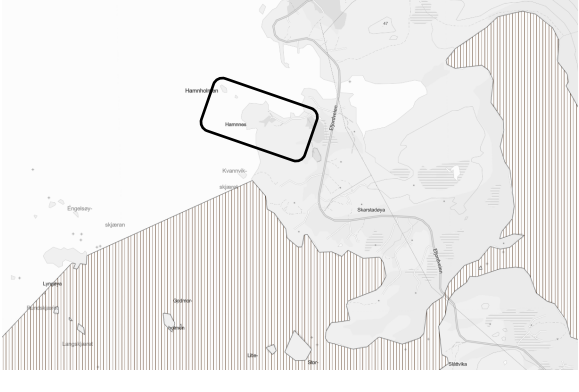
4.2 Kvaliteter i området

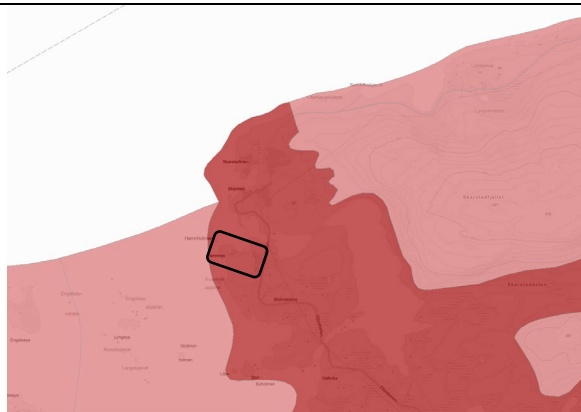


Figur 8 Området har flere kvaliteter som legges til grunn for utvikling av området (Snøhetta)

4.3 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.

	<u>Arter av nasjonal forvaltningsinteresse</u> <table border="1"> <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)																				
	<u>Forvaltningsområder rovvilt - Gaupe</u> Området strekker seg over større deler av Norland og indre Troms og Finnmark.																				
	<u>Gyteområder og felt - Torsk</u> <table border="1"> <tr> <td>Navn</td><td>Kobbvika</td></tr> <tr> <td>Informasjon</td><td>Regionalt viktig Gytefelt</td></tr> <tr> <td>Dato registrert</td><td>11/14/2013</td></tr> <tr> <td>Områdebeskrivelse</td><td>Middels egg (2), stor tilbakeholdelse av egg (3), verifisert gjennom kartlegging</td></tr> <tr> <td>Bestand</td><td>Kysttorsk nord for 67 grader Nord</td></tr> <tr> <td>Opphav</td><td>Havforskningsinstituttet</td></tr> </table>	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								
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

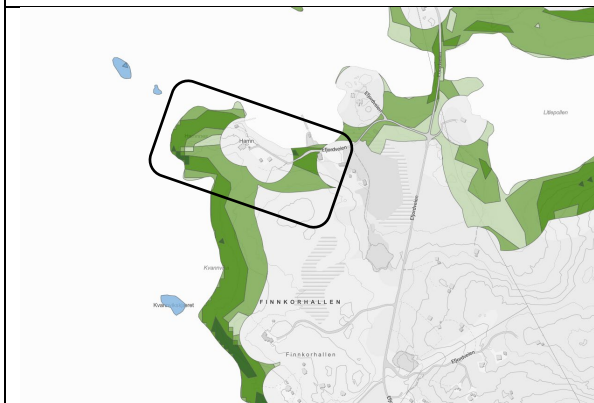
KartlagtFOID	FK00004330
Områdenavn	Skarstad-Rødøya-Skarstaddalen
Områdetype	Nærturterreng
Områdeverdi	Svært viktig friluftslivsområde
Opphav	Friluftskartlegging i regi av Nordland fylkeskommune
Kartlagt status	Endelig
Kartleggingsår	2014
Kommune	Narvik

Rosa

KartlagtFOID	FK00004267
Områdenavn	Ytre Efjorden
Områdetype	Utfartsområde
Områdeverdi	Viktig friluftslivsområde
Områdebeskrivelse	Natur: Ytre delen av Efjorden, 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 Efjordbruene en svært populær fiskeplass.
Opphav	Friluftskartlegging i regi av Nordland fylkeskommune
Kartlagt status	Endelig
Kartleggingsår	2014

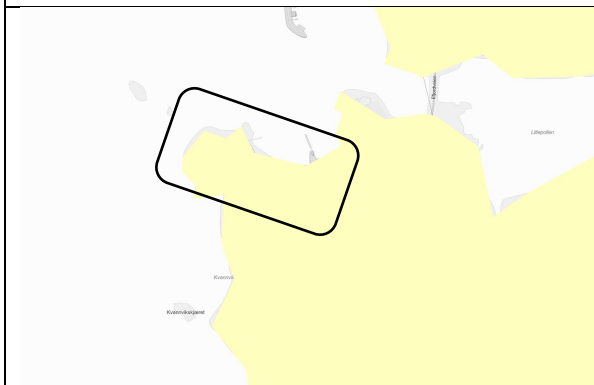


Fra Norgeskart - Friluftsruter er markert med rødt.



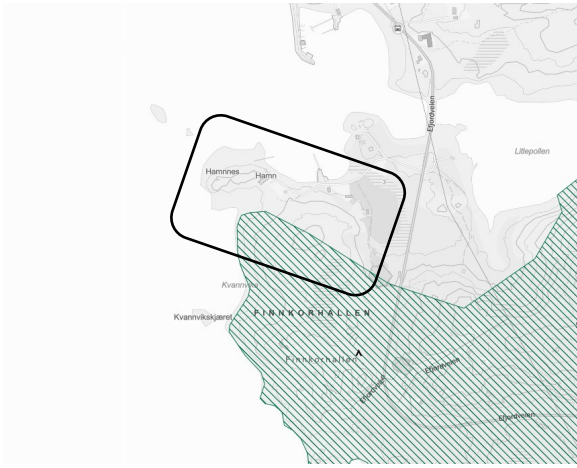
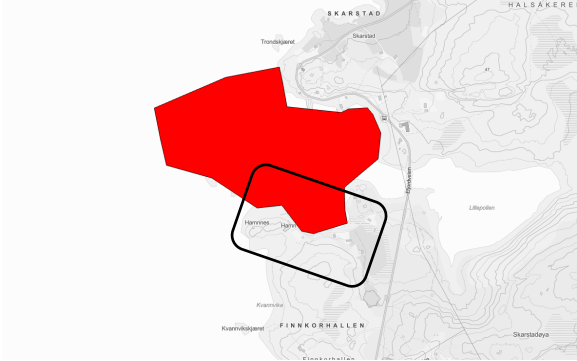
Tilgjengelig strandsone

Det er registrert mulig tilgjengelig strandsone innenfor planområdet



Naturfare og aktsomhet - Radon

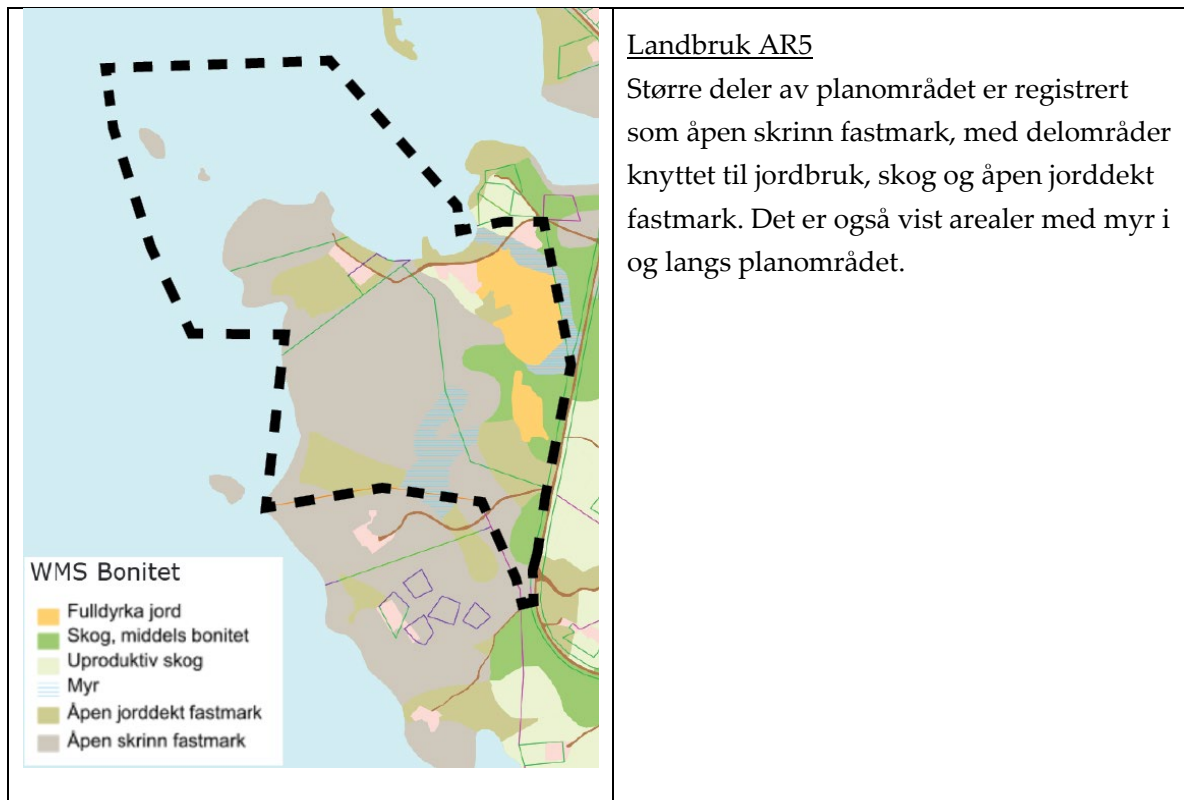
Det er registrert aktsomhetssone for radon i området.

	<u>Reindrift</u> Søndre deler av planområdet berører sone for vårbeite for rein. Det er også registrert anlegg for rein, sør for planområdet.
	<u>Låsettingsplass</u> Det er registrert låsettingsplass i sjø innafor planområdet. En låsettingsplass 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. Låsettingsplasser 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 låsettingsplassen er i bruk i dag.

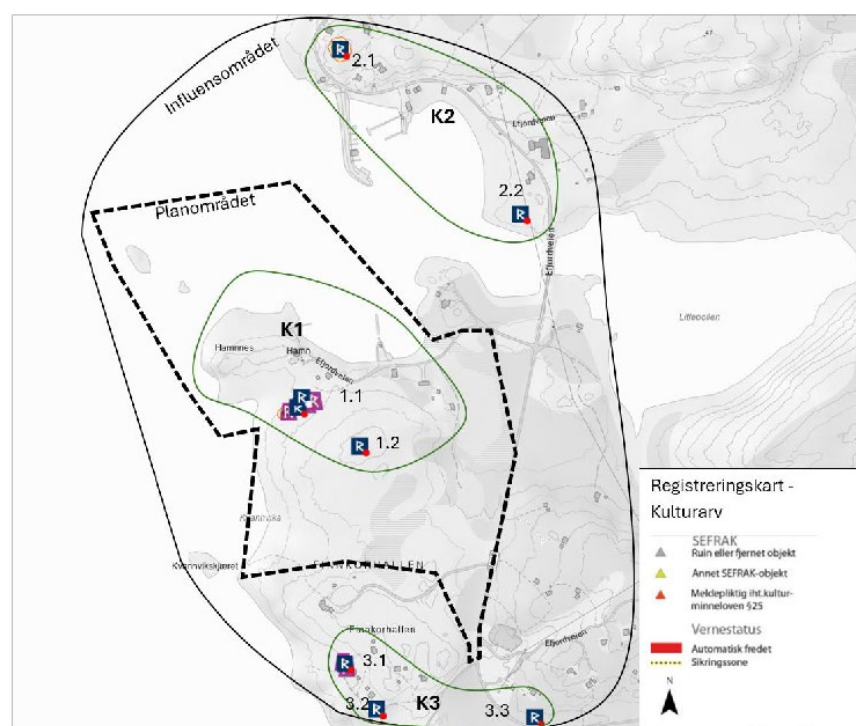
4.4 NVEs kartbaserte veileder for reguleringsplan

	<u>Aktsomhetsområde for kvikkleireskred</u> 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.
---	---

4.5 Relevante kart fra Narvik kommune



4.6 Kulturmiljø



Plan- og influensområdet inneholder flere automatisk fredete gravfelt og gravrøyser fra jernalder, plassert på nes og høydedrag med høy landskapsmessig synlighet, samt nyere tids bebyggelse og uturlandskapselementer uten formell vernestatus.

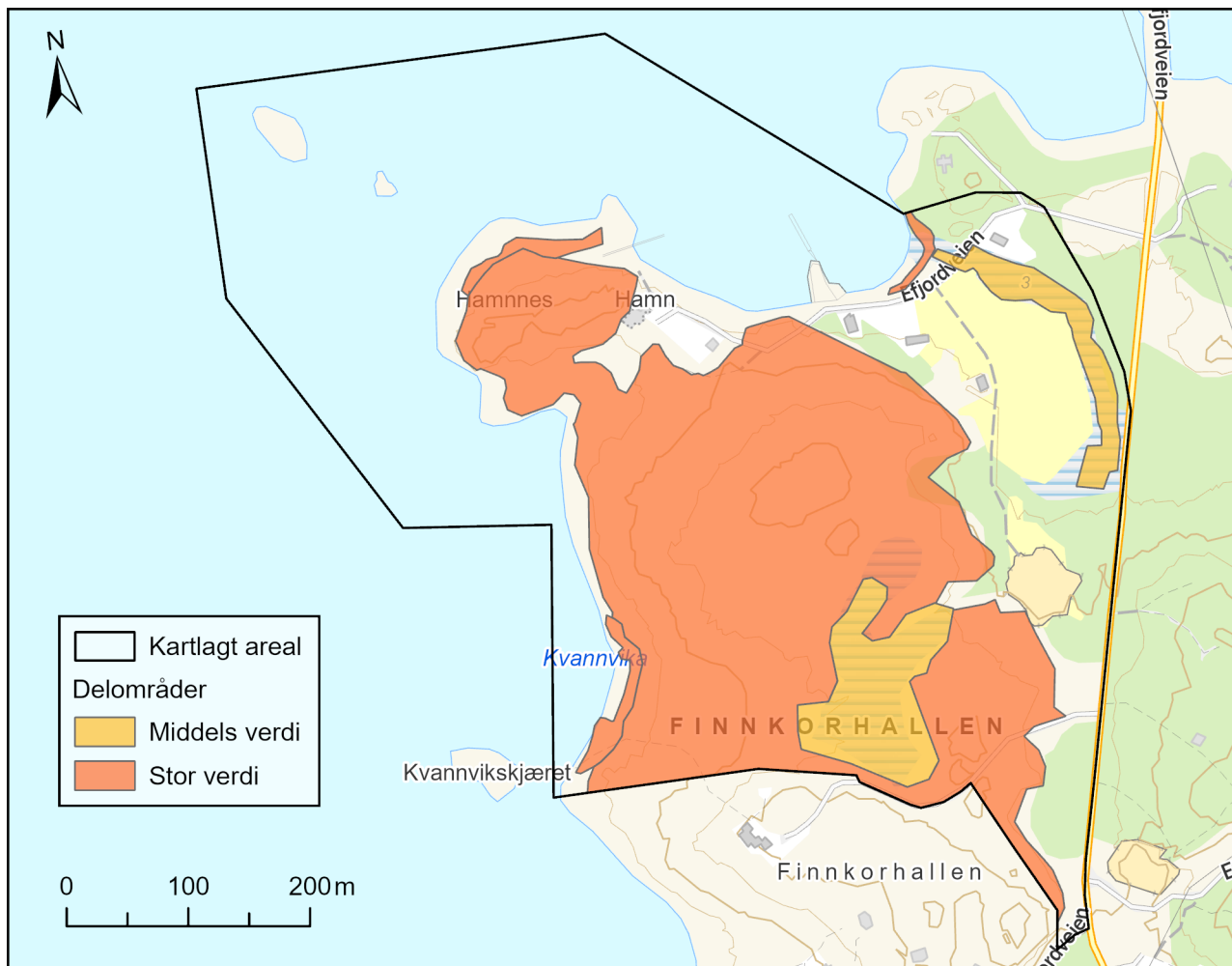
Samlet vurderes området å ha stor kulturhistorisk verdi.

Figur 9 Registreringskart med delområder og kulturminner fra KU Kulturmiljø. Kilde: Riksantikvaren og Norconsult

4.7 Naturmangfold

Planområdet består av et variert kystlandskap med innslag av svaberg, strandeng, boreal hei, myr og våtmarksområder, samt marine områder med grunne sjøarealer.

Området er delvis preget av tidligere menneskelig påvirkning, blant annet gjennom bebyggelse, kunstig strand, molo og tilhørende infrastruktur, men har fortsatt viktige naturverdier.



Figur 10 Kartillustrasjon av identifiserte delområder. Delområde 7 omfatter nesten hele kystområdet og er ikke illustrert (Norconsult)

Det er registrert flere rødlistede naturtyper, herunder strandeng (sårbar) og boreal hei (sårbar), samt våtmarksmiljøer med økologiske funksjoner for planter, fugl og insekter. Flere av disse lokalitetene er vurdert til stor eller middels verdi.

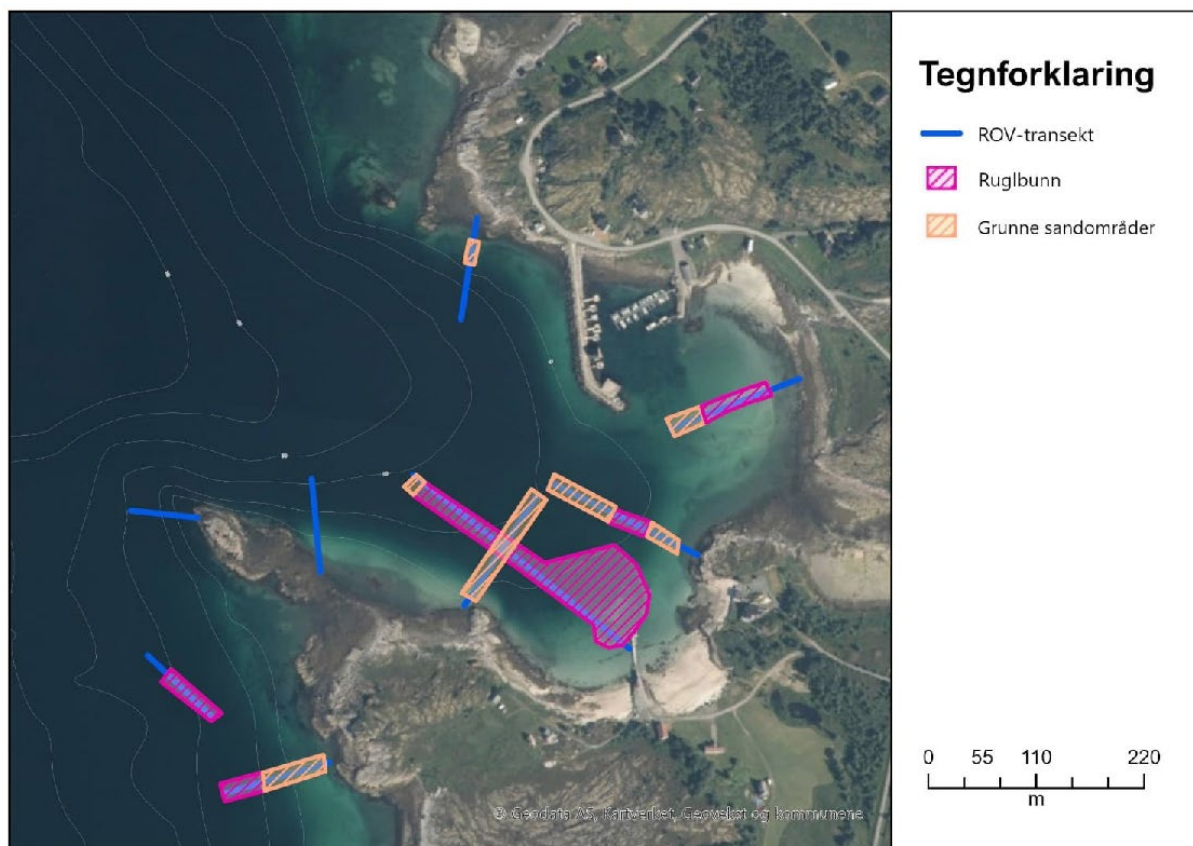
Kystområdene vest i planområdet inngår i et viktig funksjonsområde for fugl, med potensial for hekking av rødlistede arter, blant annet ærfugl. Området brukes trolig til både hekking og næringssøk, særlig i vår- og sommerhalvåret. Det er usikkerhet knyttet til dagens bruk av enkelte funksjonsområder, men føre-var-prinsippet legges til grunn.

Samlet sett har planområdet naturmangfold av lokal til regional verdi, hvor de mest sårbare forholdene er knyttet til strandsonen, kystnære naturtyper og fugleliv i hekkeperioden.

4.8 Sjø og vannmiljø

Tiltaksområdet ligger ytterst på Hamnnes i Efjorden og inngår i kystvannforekomsten Ofoten, som i dag har god økologisk og god kjemisk tilstand i henhold til Vann-nett. Området er lite påvirket av punktutslipp, og det forekommer ikke kommunalt avløpsutslipp uten rensing i nærområdet.

Sjøbunnen i tiltaksområdet består hovedsakelig av grovkornede sedimenter og sand, med begrenset innhold av finstoff. Miljøundersøkelser viser at sedimentene har lave konsentrasjoner av miljøgifter, hovedsakelig i tilstandsklasse I-II, og det er ikke påvist forurensning som gir risiko for spredning ved tiltak i sjø.



Figur 11 Forekomster av ruglbunn (dekning 25% eller mer) i området er markert med rosa felt. I nærliggende områder til de skraverte rosa feltene med ruglbunn var det spredte løstliggende kalkalgeforekomster. Grunne sandområder er markert med oransje felt (Norconsult).

Det er registrert forvaltningsrelevante marine naturtyper, herunder ruglbunn og grunne sandområder, spesielt i bukta og nærområdene mot moloen. Ruglbunn er en sårbar naturtype med høy økologisk verdi og lav reetableringsevne. Området har også betydning som regionalt viktig gyteområde for torsk, med dokumentert eggproduksjon og høy eggretensjon.

Det finnes i dag en steinmolo med flytebrygge etablert i perioden 2003–2009, samt menneskeskapte strandmasser i tilknytning til moloen. Betong- og steinmasser fra moloen er vurdert som rene og egnet for gjenbruk.

4.9 Trafikk og mobilitet

Adkomsten til planområdet skjer i dag i nordøst via Efjordveien (fv. 7568), en smal, enfelts fylkesvei med lav trafikkmengde. Dagens avkjørsel til er utformet som en enkel avkjørsel fra fylkesveien.

Trafikken er anslått til rundt 100 kjøretøy per døgn. Det er generell fartsgrense på 80 km/t, stedvise møteplasser og ingen registrerte politirapporterte trafikkulykker med personskafe på strekningen ved planområdet. Veien brukes også til sykkel i forbindelse med rekreasjon/fritid. Området har spredt bosetting og lav aktivitet. Nærmeste tettsted med servicetilbud er Ballangen, ca. 30 minutter unna med bil. Narvik ligger om lag 1 time og 15 minutter unna, og Evenes lufthavn ca. 2 timer og 10 minutter unna.

4.10 Vann og avløp

Det finnes ikke kommunalt vann- og avløpsnett i planområdet. Eksisterende bebyggelse er i dag basert på private løsninger, der vannforsyning skjer gjennom grunnvannsbrønner eller ved tilkjøring av vann. Ifølge nasjonal grunnvannsdatabase (NGU) er det registrert enkelte fjellbrønner i området, med begrenset kapasitet.

For avløp bruker eksisterende bebyggelse i hovedsak slamavskillere, med antatt eller verifisert utslipp til sjø. Det er ingen felles spillvannsledning eller renseløsning for området i dag.

Løsningene er fragmenterte og tilpasset enkeltstående eiendommer, og er ikke dimensjonert for større eller mer samlet utbygging.

Når det gjelder overvann består området i stor grad av mark og bart fjell, med naturlig avrenning direkte til sjø i alle retninger. Det er ikke etablert særskilte overvannstiltak, og dagens situasjon er preget av åpne og naturlige avrenningslinjer.

Samlet sett er dagens vann- og avløpsløsninger enkle, private og lite samordnet, og området mangler infrastruktur som kan håndtere økt belastning eller samlet utvikling uten nye tiltak.

4.11 Brann og slokkevann

Planområdet ligger i spredtbygd strøk uten kommunal vannforsyning og uten etablert brannvann i form av brannkummer eller hydranter. Det finnes i dag ikke kjørbare adkomst helt fram til bebyggelsen, og tilgjengelighet for brann- og redningskjøretøy er begrenset til eksisterende adkomstvei og traktorvei.

Området har imidlertid direkte tilgang til åpen og isfri sjø, som kan benyttes som slokkevannskilde året rundt. Brannberedskapen ivaretas av kommunalt brannvesen med deltidsstasjoner, og det må påregnes lang utrykningstid sammenlignet med tettbygde områder.

4.12 Havnivå, bølger og stormflo

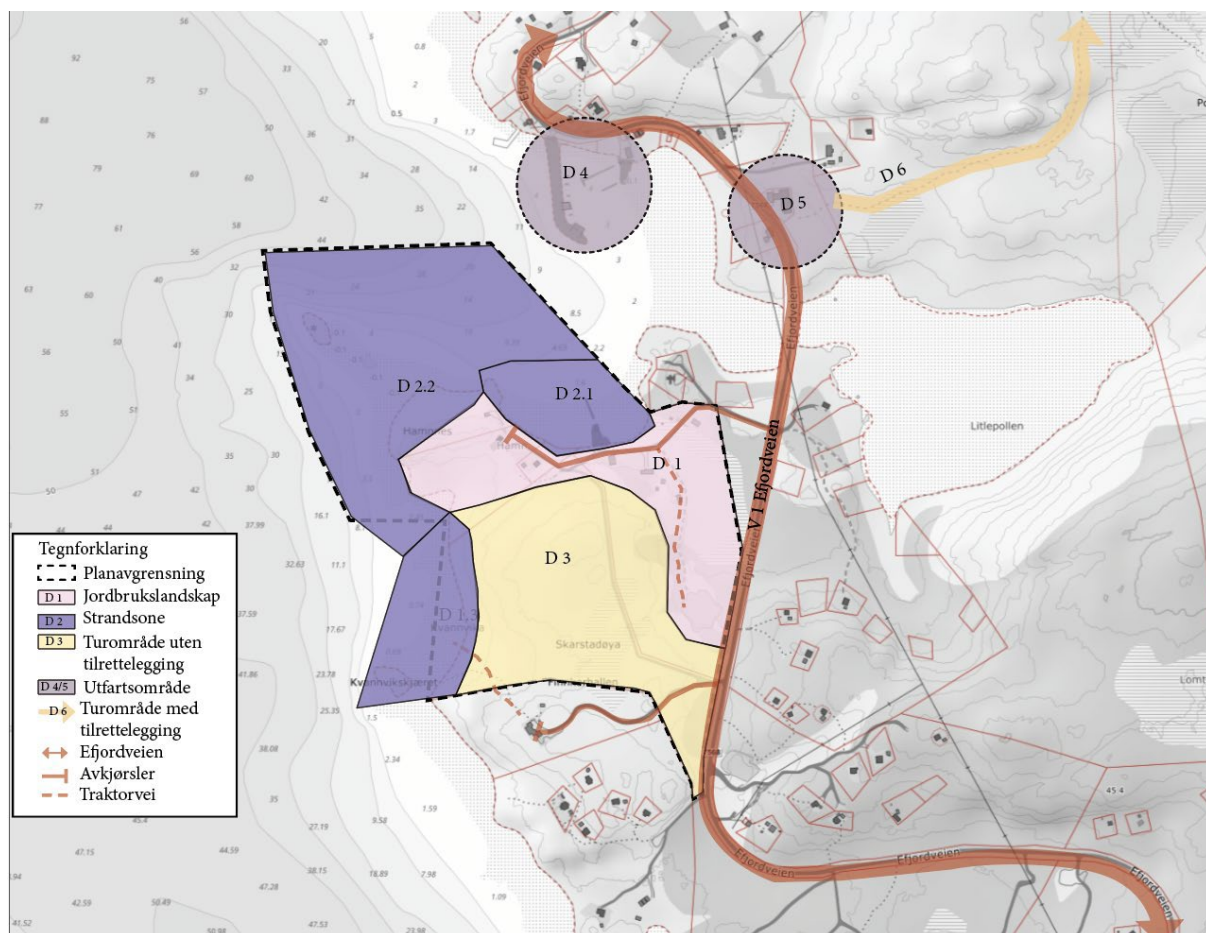
Planområdet ligger ytterst på Hamnnes og er svært eksponert for vær, vind og bølgepåvirkning, særlig fra vest og sørvest. Området påvirkes både av lokale vindbølger i Ofotfjorden og av dønninger som forplanter seg fra åpent hav via Vestfjorden.

Kystlinjen består hovedsakelig av svaberg og strand, uten tekniske flomsikringsinstallasjoner. Svaberget gir en viss naturlig demping av bølgeenergien, men ujevn terrengform gjør at området likevel er utsatt for overskylling og bølgepåvirkning under ekstreme værforhold.

Dagens situasjon innebærer at området kan utsettes for stormflo kombinert med bølger, og er dermed flomutsatt ved høye havnivåer. Området er ikke tilrettelagt for bebyggelse med sikring mot stormflo og bølgepåvirkning slik det kreves for bygg med personopphold etter gjeldende regelverk.

4.13 Friluftsliv

Planområdet ligger ytterst på Hamnnes i Efjorden og består av kyst- og landsbrukslandskap med strand, svaberg, myr, skrin fastmark og tidligere dyrket mark. Området har spredt bebyggelse knyttet til gårdsdrift og fritidsbruk, samt interne traktorveier og privat adkomst fra fylkesvei. Strandsonen er i stor grad preget av private anlegg som molo, naust og brygge, og oppleves i liten grad tilgjengelig for allmennheten.



Figur 12 Områdetyper med fargekoder for friluftslivsområder. Alle kategorier hentet fra veileder M98 (kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder) (LPO).

Bruken av planområdet til friluftsliv er i dag begrenset og i hovedsak knyttet til sjøbasert ferdsel, som padling og ferdsel med småbåt. Det finnes ikke etablerte stier, parkeringsplasser eller annen tilrettelegging for allment friluftsliv på land, og deler av området oppleves som privatisert.

Samtidig inngår planområdet i et større landskap med høye friluftsverdier, der de mest brukte og tilrettelagte friluftsområdene ligger i nærområdet utenfor selve planområdet.

Planområdet brukes også som beiteområde for reindrift, og det er registrert automatisk fredete kulturminner i området. Store deler av planområdet fremstår ellers som lite preget av menneskelig aktivitet og har et tydelig naturpreg, særlig sett fra sjøen.

4.14 Analyser, utredninger og tekniske tegninger

1. KU Kulturarv, Norconsult
2. KU Reindrift, Norconsult
3. KU Naturmangfold, Norconsult
4. KU friluftsliv, LPO
5. Illustrasjonshefte med volumstudier, Snøhetta
6. Utredning landskap, LPO
7. Miljøundersøkelser og tiltak i sjø, Norconsult
8. Bølger- og stormfloanalyse, Norconsult
9. VAO-rammeplan, Norconsult
10. VAO oversiktstegning, Norconsult
11. Trafikkanalyse, Norconsult
12. Overordnet teknisk veiplan, Norconsult
13. Vurdering av brannsløkking, Norconsult
14. Elektro, strøm, fiber og plassbehov, Norconsult
15. VVS – Tekniske anlegg, Norconsult
16. Områdestabilitet, Indira AS
17. Risiko- og sårbarhetsanalyse, Norconsult

4.15 Foto fra planområdet



Figur 13 planområdet sett fra nord/sjøen



Figur 14 Planområdet sett fra nord med stranda, gårdstun og jorda



Figur 15 Hammnes sett fra vest



Figur 16 Stranda med gårdsbebyggelsen i bakgrunn - sett fra nord



Figur 17 Vestre del av stranda med bebyggelse og naust



Figur 18 Hamnnes sett ovenfra

5.1.3 Situasjons- og utomhusplan



Figur 20 Situasjonsplan

5.1.4 Størrelse og utnyttelse

- BYA eksisterende bebyggelse: ca. 420 m²
- BYA bebyggelse og anlegg fremtidig: 2 300 m²
- Totalt bruksareal ny bebyggelse i illustrasjonsprosjektet: ca. 1 450 m²
- Planforslaget åpner for turist- og næringsrelaterte formål. Det forventes en økning i antall brukere og ansatte i planområdet.

5.1.5 Gjennomgang av reguleringsformål

FTU – Fritids- og turistformål

Formålet legger til rette for konsentrert reiselivsutvikling med overnatting og tilhørende funksjoner, basert på videreføring av eksisterende bebyggelse. Næringsvirksomhet, personalboliger og gårdsdrift inngår som støttefunksjoner, og fritidsbebyggelse videreføres.

Utbygging er organisert i felt som samler bebyggelse, reduserer spredning og gir klare rammer for plassering av funksjoner og infrastruktur. Samtidig åpner feltstrukturen for tilpasning til terreng og lokale forhold.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Formålet sikrer adkomst til planområdet. Planen omfatter fylkesveg (o_V), felles kjøreveg (f_KV), parkeringsplass (f_P) og annen veggrunn (o_AVG1-2).

LNFR - LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

LNFR-områdene er delt i tre delområder med ulike funksjon. De tre områdene har ulike funksjoner:

- LNFR1: natur, landskap, reindrift, kulturmiljø og økologiske sammenhenger
- LNFR2: landbruk og jordressurser
- LNFR3: friluftsliv og allment tilgjengelig strandsone

LNFR-områdene bygger på eksisterende natur- og jordbruksarealer og viderefører i stor grad dagens bruk.

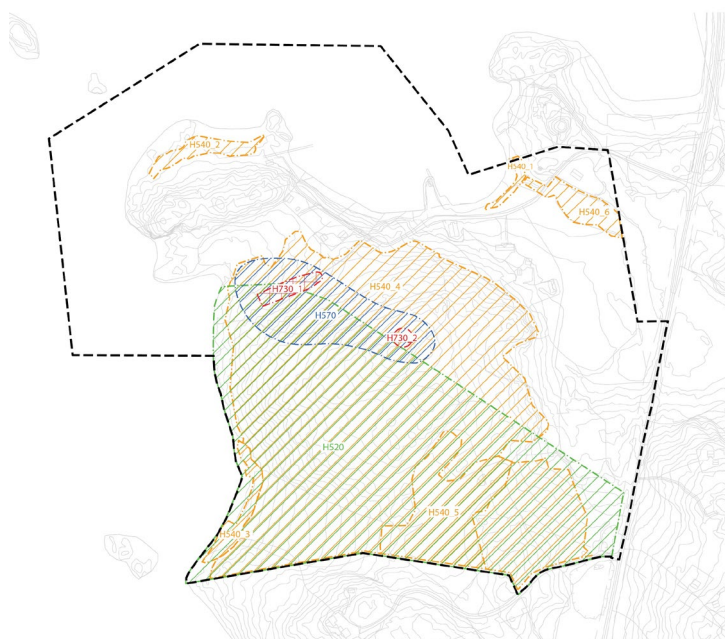
Bestemmelsesområder (#1-6)

Bestemmelsesområdene viser hvor tiltak kan plasseres. De angir prinsipiell plassering og hva som kan etableres. Planen gir fleksibilitet i utforming. Den fastsetter ikke detaljerte løsninger, men stiller krav til terrengtilpasning, begrensning av inngrep og hensyn til naturmangfold. Detaljer fastsettes i senere faser. Endelig utforming og plassering avklares i byggesak og detaljprosjektering.

Sikrings-hensyns- og båndleggingssoner

Plankartet sikrer følgende temaer gjennom egne soner:

- H520 – Reindrift: ivaretar beite, flytt og drift
- H540 – Grønnstruktur: sikrer naturtyper og økologiske sammenhenger
- H570 – Kulturmiljø: ivaretar kulturmiljø og landskapssammenheng
- H730 – Båndlegging kulturminner: vern av automatisk fredete kulturminner (gravfelt og gravrøys)



Figur 21 Oversikt sikrings-, hensyns- og båndleggingssoner

Hensynssonene ivaretar særskilte interesser. De synliggjør hensyn til blant annet naturmangfold, reindrift, kulturmiljø og landskap. Sonene gir føringer for arealbruk. Tiltak skal tilpasses eller begrenses der det er behov for økt aktsomhet.

Båndleggingssonene gjelder automatisk fredete kulturminner og sikrer vern etter annet lovverk. Tiltak som kan skade verdiene tillates ikke. Sonene sikrer at vernet legges til grunn for videre arealbruk.

5.2 Hovedgrep

Planforslaget bygger på et tydelig hovedgrep. Større deler av området videreføres som natur-, frilufts- og beiteområder uten nye tiltak. Ny bebyggelse samles på Hamnneset. Utbyggingen konsentreres til et avgrenset område for å redusere inngrep i landskap, naturmiljø og strandeng.

Dette bevarer sammenhengende natur- og friluftsområder. Løsningen sikrer landskapskvaliteter, naturverdier og allmenn tilgjengelighet i resten av planområdet.

Utbyggingsstruktur og arealbruk

Eksisterende bebyggelse videreføres og danner grunnlag for videre utvikling.

Bebyggelsen inngår i drift av ny virksomhet. Planen legger til rette for reiseliv og overnatting. Omstillingen skjer uten å åpne for spredt fritidsbebyggelse. Fritids- og turistformålet deles i 4 felt. Feltinndelingen gir tydelige rammer for arealbruk, omfang og utforming.

Planprosess og avklaringer

Planforslaget er utviklet gjennom kartlegging og dialog. Mulighetsstudier og dialog med Narvik kommune og Nordland fylkeskommune har gitt grunnlag for justeringer og avgrensninger. Hensyn til natur- og kulturmiljø er styrket. Dette er fulgt opp med hensynssoner og bevarende formål. Dialogen har gitt tydelige avklaringer. Særlig gjelder dette landskapstilpasning, strandsonen og kulturminneinteresser.

Bebyggelse og landskapstilpasning

Ny bebyggelse har lavt fotavtrykk. Byggene tilpasses terrenget og plasseres på påler og hevede gangforbindelser for å redusere inngrep i terreng og vegetasjon. Løsningene tar hensyn til klima og naturforhold. Bebyggelsen er tilpasset stormflo og bølgepåvirkning, og byggehøyder er holdt

lave for å underordne seg landskapet. Arkitekturen bygger på lokale referanser og uttrykket understøtter områdets naturgitte og kulturhistoriske kvaliteter.

Adkomst og tekniske løsninger

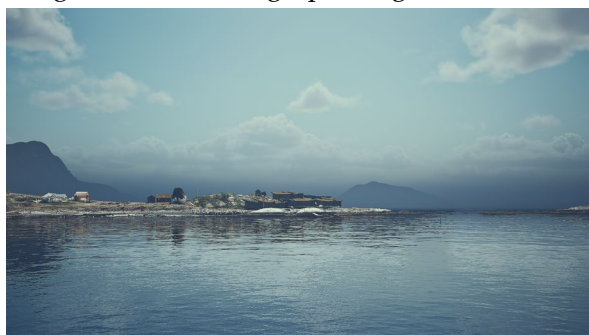
Adkomst og ankomstområder er tilpasset terrenget. Planen stiller krav om begrensede skjæringer og fyllinger. Løsningene sikrer funksjon og sikkerhet. Det stilles krav til gode siktforhold og trygg adkomst.

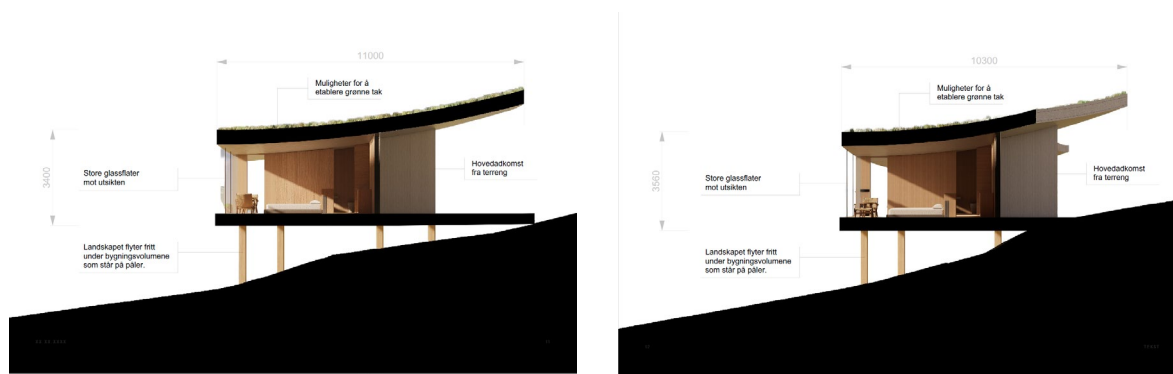
5.3 Fritids- og turistformål

Planforslaget er strukturert ifire hovedfelt for fritids- og turistformål (FTU 1–4) og tre LNFR-områder. Inndelingen gir tydelig funksjonsdeling, konsentrert utbygging og god styring av omfang og utforming. Dette begrenser inngrep og ivaretar landskap, naturmiljø og kulturmiljø.

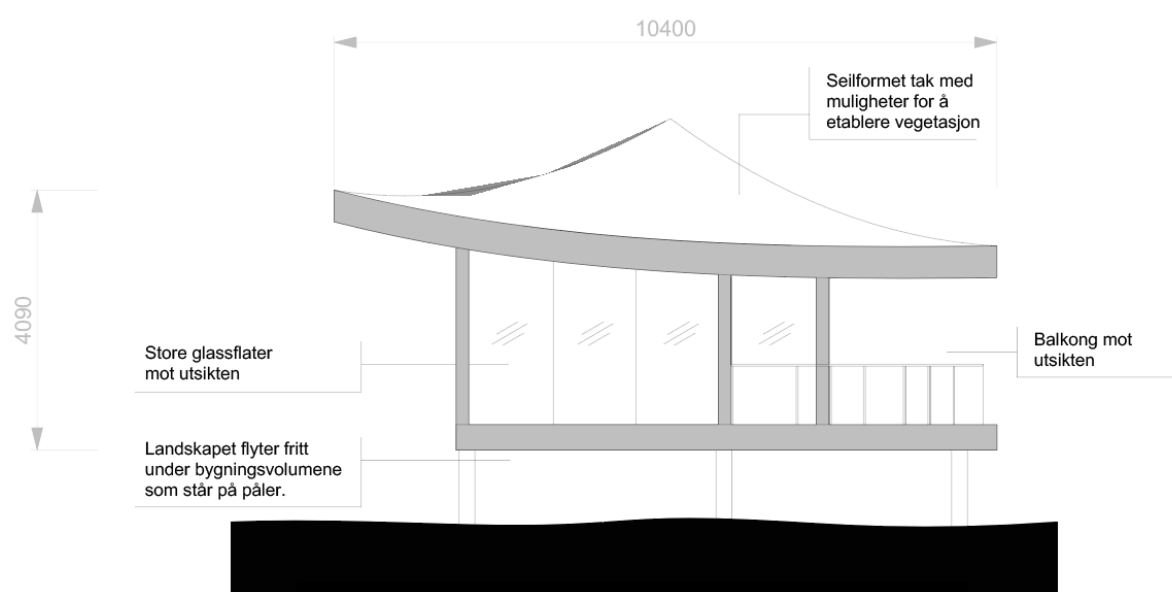
5.3.1 FTU1 – Overnatting og publikumsrettede funksjoner (hovedutbyggingsområde)

FTU1 er lagt til Hamnneset og er planens hovedutbyggingsområde for hytter og gjestetilbud. Feltet omfatter ny bebyggelse for overnatting, fellesarealer, servering og service- og velværetilbud (se illustrasjonshefte for flere illustrasjoner). Bebyggelsen er tilpasset terreng og natur og skal ha lavt fotavtrykk, begrensede høyder og skånsom terrengtilpasning.

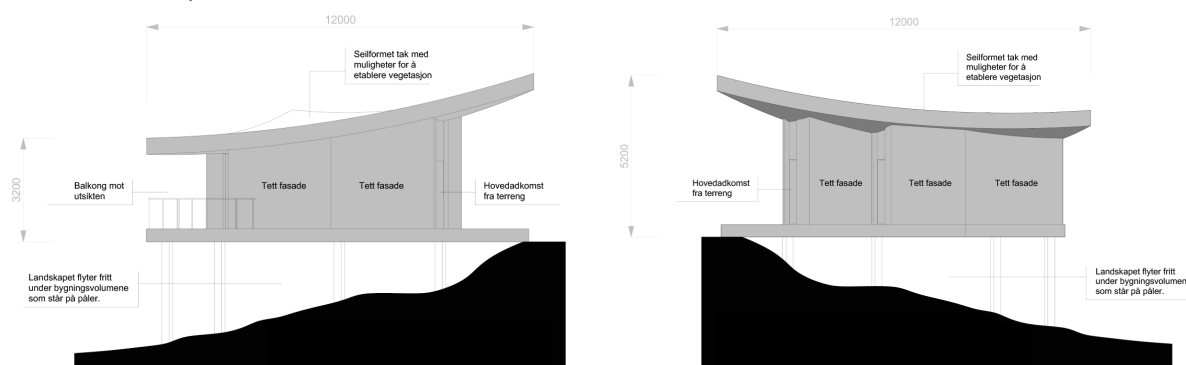




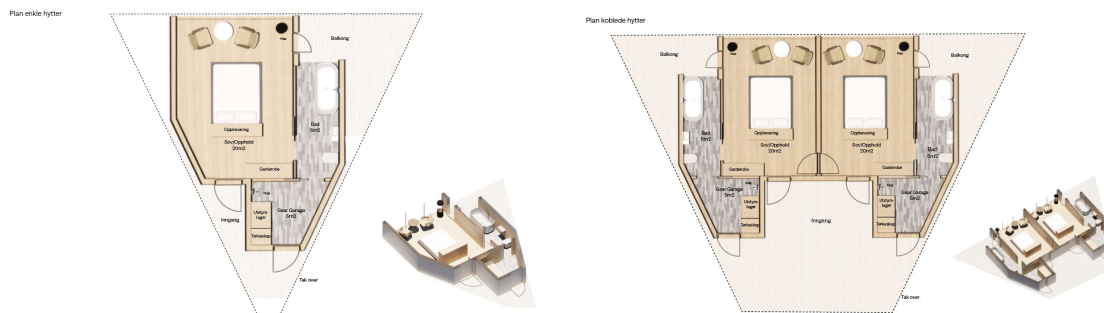
Figur 22 Prisnippsnitt som viser hyttene. Planen sikrer rammer for bebyggelsen, men også handlingsrom for tilpasning til terreng, høyder og utforming. Dette er et viktig prinsipp siden hver hytte må tilpasses konkret plassering i terreng innafor byggegrenser og høydene som vist i plankartet.



Figur 24 Fasadeprinsipper for sjøfronten som sikres i bestemmelser



Figur 23 Fasadeprinsipper for sidene på hyttene som sikres i bestemmelsene. Her vist med omtrentlige høyder og bredder.



Figur 25 Prinsipper for planløsning, utforming og innredning av enkle og doble hytter. Minimum 10% av hyttene sikres universell utforming iht. TEK17 og planbestemmelsene.

Prinsippene legges også til grunn for fellesbyggene som bar, sauna og restauranten.



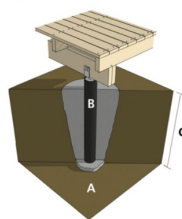
Figur 26 Illustrasjoner fra fellesområdet med badstu og bar i adkomstområdet



Figur 27 Illustrasjoner av restauranten i vest

Bebyggelsen skal stå på påler som sikrer minimale terrenginngrep og at natur og landskap under hyttene videreføres. De har adkomst fra terreng eller gangforbindelser, seilformede tak med mulighet for vegetasjon, hovedmateriale skal være i tre, med store glassflater mot utsikten. Sidefasadene er tette.

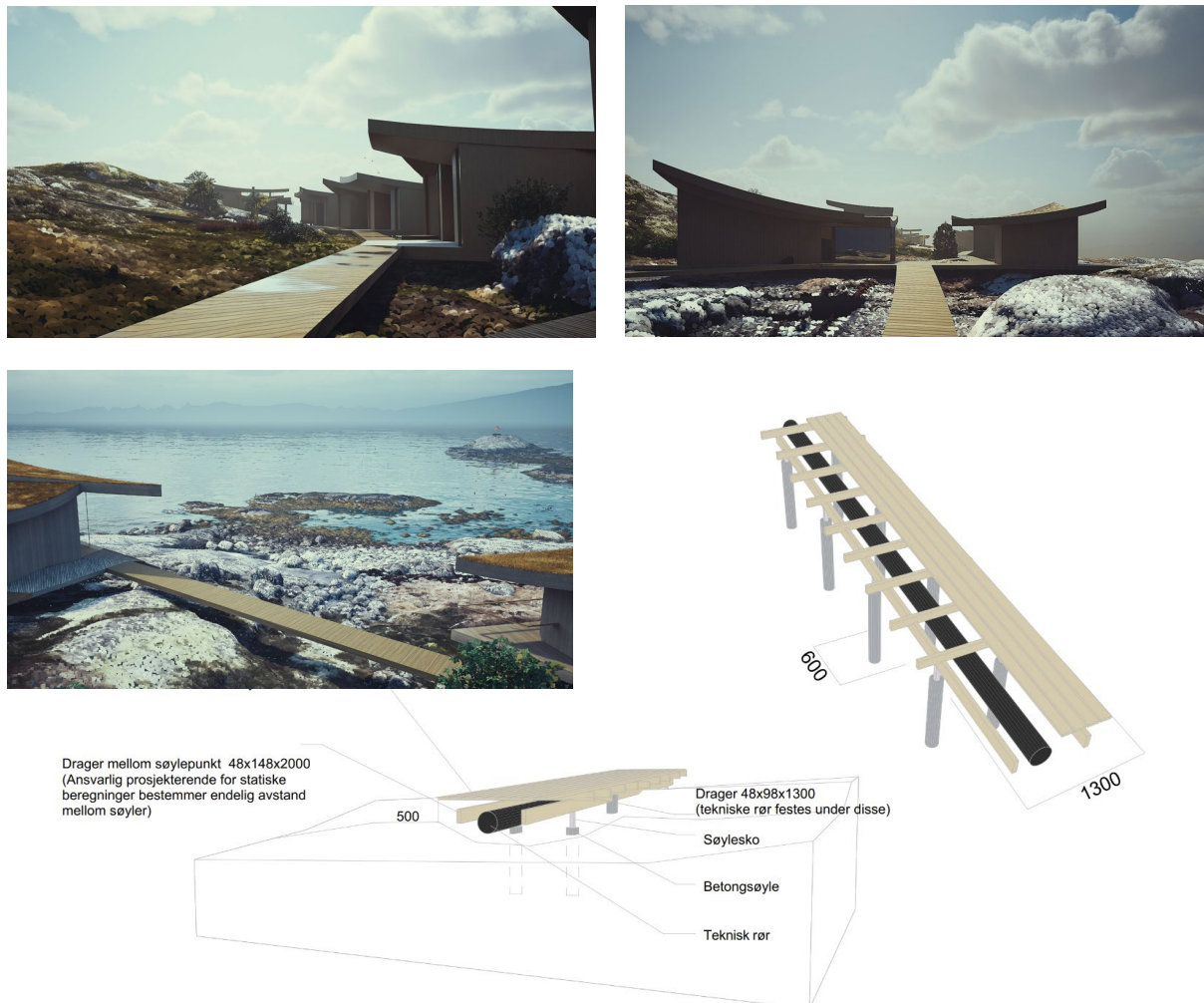
Dybden på hullet som søylen skal ned i bør være på frostfri og telesikker dybde.



Figur 28 Prinsipper for pæling av bebyggelse og gangbroer

Gangforbindelser i FTU1

Gangforbindelser løses med minimale inngrep. Gangveier etableres som gruslagte stier eller hevede konstruksjoner på pæler, og skal følge terrenget og bevare vegetasjon og vannavrenning. Detaljert plassering og utforming avklares i utomhusplan ved rammesøknad.



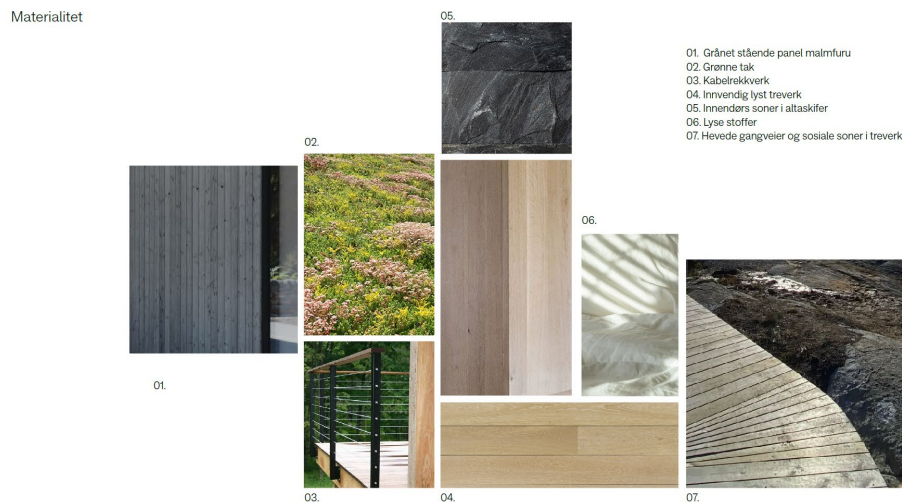
Figur 29 Prinsipper for heva gangveier. Gangveiene skal ikke være høyere enn 50 cm over gjennomsnittlig terreng. Dersom det er nødvendig, kan det monteres rekkverk eller andre nødvendige sikkerhetstiltak.

Gangveiene skal gi minst mulig inngrep. De skal i hovedsak følge terrenget og utformes med lav påvirkning på landskap og vegetasjon. Det åpnes for både terreng- og hevede løsninger i feltet innenfor byggegrenser og bestemmelsesområde 3-6. Gangveiene kan etableres som gruslagte stier eller som hevede konstruksjoner i tre. Hevede løsninger skal fundamenteres på pæler og utformes slik at terreng, vegetasjon og naturlig avrenning i størst mulig grad bevares.

Planen stiller krav til terrengtilpasning. Inngrep skal begrenses og tilpasses eksisterende landskap og hevede løsninger brukes der det er behov. Dette bidrar til å bevare vegetasjon og redusere terrenginngrep. Detaljprosjekteringen avklares i byggesak, der konstruksjonssikkerhet og miljøhensyn skal dokumenteres før tiltak kan gjennomføres.

Materialbruk – prinsipper og sikring i bestemmelsene

Materialbruken tar utgangspunkt i stedets karakter, med hardføre og naturlige materialer som tre, stein og vegetasjon. Bebyggelsen skal ha en dempet material- og fargebruk, herunder stående trekledning med matt overflate, og løsninger som grønne tak, for å redusere visuell påvirkning og bidra til god landskapstilpasning. Det legges vekt på en helhetlig materialpalett og detaljer som gir kvalitet og samspill mellom bebyggelse, terreng og utearealer.

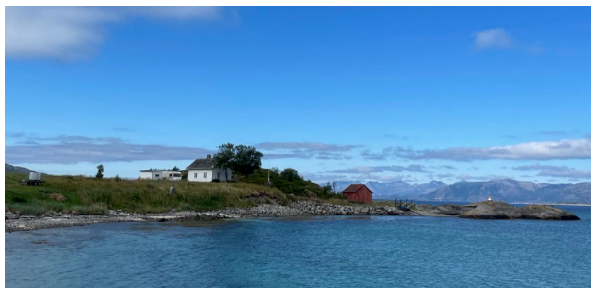


Figur 30 Prinsipper for materialbruk

Prinsippene sikres i reguleringsbestemmelsene gjennom krav til materialbruk, fargevalg og overflatebehandling, samt bestemmelser om takløsninger og utforming av uteoppholdsarealer. Det stilles også krav til at bebyggelse og anlegg skal tilpasses terreng og omgivelser, slik at materialbruk og uttrykk understøtter en samlet og stedstilpasset utbygging.

Plassering og høyder sikres i plankartet. BYA, utforming og materialbruk sikres i bestemmelsene. Det er også vist prinsipper for hyttene i bestemmelsene

5.3.2 FTU2 – Josefinahuset, drift, teknisk og logistikk



FTU2 samler drifts- og støttefunksjoner. Feltet omfatter Josefinahuset samt arealer for tekniske installasjoner, lager og logistikk. Eksisterende bebyggelse videreføres som utgangspunkt. Josefinahuset har kulturhistorisk verdi, men krever omfattende oppgradering for videre bruk.

Planen åpner for at bygget kan oppgraderes. Videreføring prioriteres i hovedsak, men ny bebyggelse kan erstatte Josefinahuset dersom det er teknisk eller økonomisk nødvendig.



Ny bebyggelse tilpasses eksisterende struktur og bygningsmiljøet i FTU2 og FTU3. Volum, materialbruk og utforming skal bygge videre på tunpreg og eksisterende bebyggelse i felt FTU2 og 3. Tekniske anlegg samles i feltet og tilpasses terrenget. Anlegg kan etableres helt eller delvis nedgravd for å redusere visuelle inngrep.

5.3.3 FTU3 – Eksisterende fritidsbebyggelse

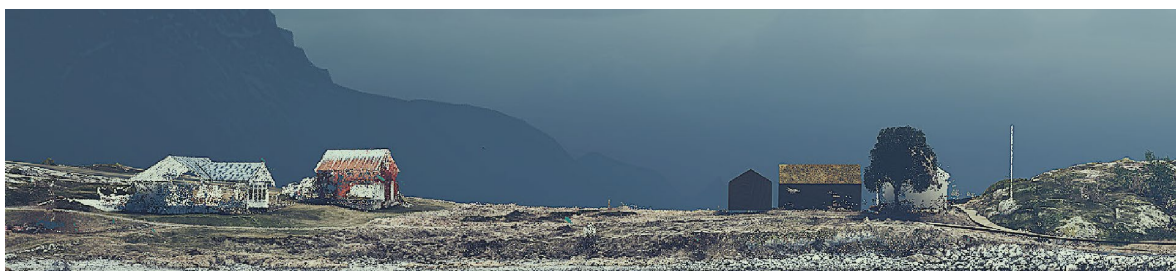


Figur 31 Dagens bebyggelse i FTU 3

FTU3 viderefører eksisterende fritidsbebyggelse.



Planen åpner ikke for ny utbygging i feltet, men at eksisterende bebyggelse kan reetableres dersom det er nødvendig. Tiltak skal da følge opprinnelig struktur, der plassering, omfang og hovedutforming fra eksisterende bebyggelse skal videreføres og tilpasses dagens krav.



Figur 32 Illustrasjon av fremtidig bygningsmiljø i FTU2 og 3 sett fra sjøen/ havna.

5.3.4 FTU4 – Eksisterende bebyggelse og driftsrelaterte funksjoner

FTU4 legger til rette for kombinert gårdsdrift og reiseliv. Feltet åpner for videre bruk, utvikling og ny bebyggelse. Eksisterende bebyggelse danner grunnlag for videre utvikling. Dette inkluderer hovedhus, stabbur, båthus og tidligere driftsbygninger. Tiltak i feltet må håndtere tekniske utfordringer i eksisterende bygg. Noen bygg inneholder forurensede materialer og krever rehabilitering eller reetablering.

Feltet åpner for et bredt spekter av funksjoner. Dette omfatter driftsbygg, tekniske anlegg, foredling, gårdsturisme, felleslokaler og nødvendige boliger. Bebyggelsen skal tilpasses sted og struktur. Ny bebyggelse skal bygge videre på tunstruktur, plassering og arkitektonisk uttrykk. Løsningen sikrer langsiktig og fleksibel bruk. Gårdsdrift kan videreføres uavhengig av reiselivsaktivitet, samtidig som spredt utbygging begrenses.



Figur 33 Foto med bebyggelse fra FTU4

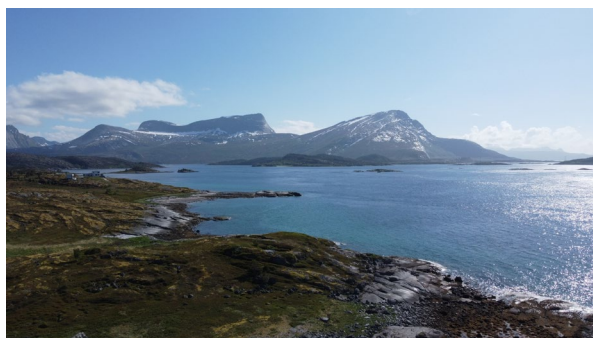
5.4 LNFR – Natur-, friluftsliv- og landskapsområder

LNFR-områdene er delt i tre delområder med ulike funksjoner. Inndelingen omfatter LNFR1 (natur, landskap, reindrift og kulturmiljø), LNFR2 (landbruk) og LNFR3 (friluftsliv og strandsone). LNFR-områdene skal forbli ubebygde og ivareta naturmiljø, landskap, reindrift, jordressurser og allmenn tilgjengelighet, og danner et tydelig skille mot utbyggingsfeltene.

Planforslaget legger til rette for sammenhengende arealer. Utbygging er avgrenset til egne felt, slik at LNFR-områdene framstår som sammenhengende natur-, friluftsliv- og beiteområder.

De tre LNFR-områdene har ulike formål:

- LNFR1 ivaretar naturmiljø, landskap, reindrift, kulturmiljø og økologiske sammenhenger
- LNFR2 sikrer arealer for landbruk og bevaring av dyrka og dyrkbar jord
- LNFR3 ivaretar lavterskel friluftsliv og allment tilgjengelig strandsone



Figur 35 Dronefoto av LNFR 1 – feltet ivaretar til natur- og kulturmiljøer, og dagens friluftsliv og sikres mot utbygging og andre inngrep i området.



Figur 34 Felt LNFR 2 - feltet sikrer arealer til landbruk med fokus på å videreføre dyrkbare jordbruksarealer for fremtiden og at myr- og vannforekomster kan reetableres.

Til venstre: Tidligere myr som sikres som våtmarksområde. Under: Jordbruksarealer sikres videreført som del av gårds- og/eller næringsdrift.



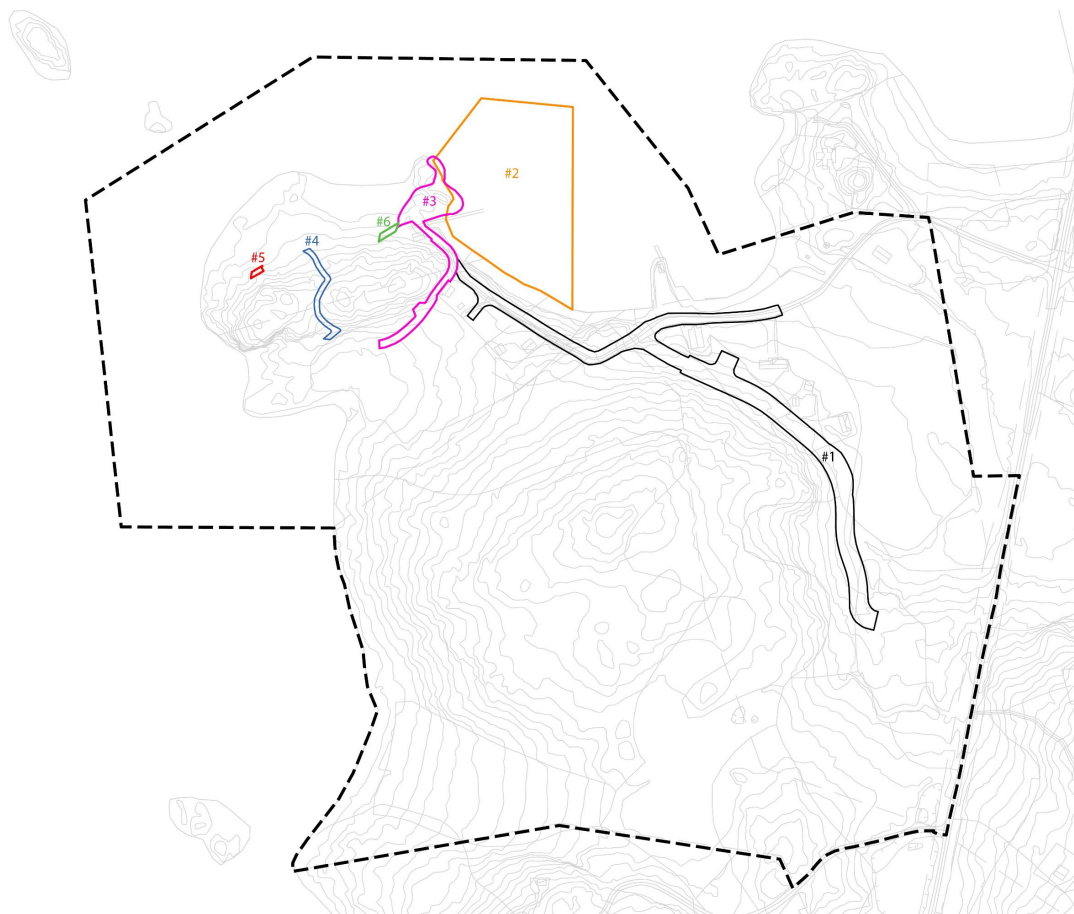


Figur 36 LNFR 3 – Dagens molo en fjernes og stranda etableres som offentlig friluftsområde med adkomst fra vest for gående og syklende.

Avgrensning mellom LNFR og FTU er tydelig fastsatt. FTU-områdene er avgrenset til definerte arealer, med buffersoner mot LNFR og hensynssoner. LNFR-områdene bygger på eksisterende natur- og landbruksarealer og viderefører dagens hovedbruk. Dette gir en klar arealstruktur i planforslaget der dagens arealbruk videreføres derfor i stor grad.

5.5 Bestemmelsesområdene #1-6

Bestemmelsesområdene angir hvor tiltak kan plasseres. De viser prinsipiell plassering og hva som kan etableres. Planen gir derfor fleksibilitet i videre utforming siden utforming og tekniske løsninger fastsettes ikke i detalj på reguleringsplannivå. Dette gir rom for tilpasning til behov, terreng og naturgrunnlag i senere faser. Planen stiller samtidig tydelige krav.

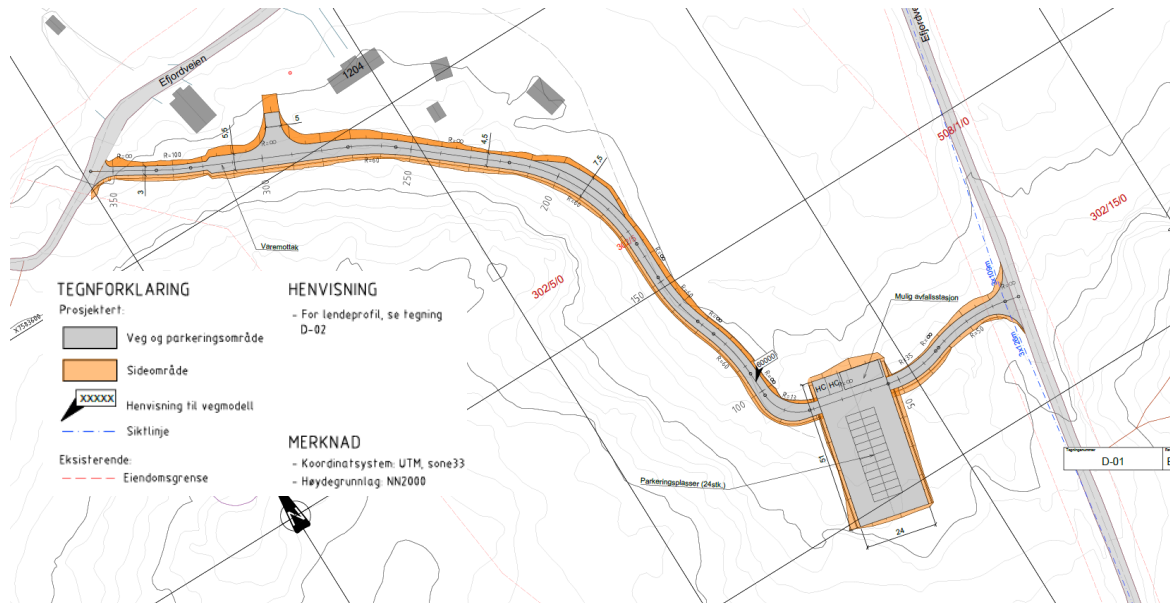


Figur 37 Oversikt bestemmelsesområder

Tiltak skal tilpasses terreng, inngrep skal begrenses, og hensyn til miljø og naturmangfold skal ivaretas. Detaljer avklares i senere prosesser. Endelig plassering og utforming fastsettes i byggesak og detaljprosjektering i tråd med planens bestemmelser og relevant sektorlovverk.

5.5.1 Bestemmelsesområde BG #1 kjørbar adkomstvei

BG #1 angir prinsipp for adkomst til planområdet og viser overordnet trasé for kjørbar adkomstvei uten å fastsette endelig linjeføring eller teknisk oppbygging. Veien skal dekke nødvendige funksjoner. Adkomstveien etableres som gruslagt veg og dimensjoneres for drift, varelevering, renovasjon og utrykningskjøretøy.



Figur 38 Teknisk tegning av vei med sideområder

Bestemmelsesområdet gir fleksibilitet for at trasé og høyde på veien i større grad kan tilpasses terrenget. Løsningen kan derfor justeres etter lokale forhold for å redusere inngrep i terreng og vegetasjon. Planen stiller krav til terrengtilpasning. Skjæringer, fyllinger og massehåndtering skal begrenses. Midlertidige inngrep skal tilbakeføres. Anleggsområder skal istandsettes etter avsluttet arbeid. Lovpålagte krav gjelder i byggefasen. Tiltak skal følge naturmangfoldlovens aktsomhetskrav og tekniske krav etter byggesaksregelverket..

5.5.2 Bestemmelsesområde BG #2 tiltak i sjø

Bestemmelsesområde BG #2 legger til rette for tiltak som understøtter fritids- og turistformål. Det kan etableres flytebrygge, bølgebryter og andre flytende anlegg, som for eksempel flytende badstue eller tilsvarende oppholdsfunksjoner.

Bestemmelsesområdet angir hvor tiltak kan plasseres og gir samtidig fleksibilitet til å justere plassering, orientering og utforming etter lokale forhold som bølger, dybder, strøm og sikker ferdsel.

5.5.3 Bestemmelsesområder BG # 3-6 gangveier og forbindelser

BG #3-6 viser hovedlinjer for gangveier og interne forbindelser. Områdene knytter sammen adkomst, bebyggelse, fellesfunksjoner og sjø. Traseene kan tilpasses lokale forhold. Plassering, høyde og løsning justeres fleksibelt ut fra terreng og behov. Se FTU1 for nærmere beskrivelse og utforming av gangveiene.

5.6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Planforslaget omfatter avgrensede tiltak i sjø og strandsone. Tiltakene omfatter fjerning av eksisterende steinmolo, etablering av flytebrygge for småbåtbruk, reetablering og opparbeidet strand og spillvannsledning med utslippspunkt i sjø.

Eksisterende molo forutsettes fjernet på en skånsom måte, og flytebrygger etableres tilpasset planlagt bruk. Tekniske løsninger tilpasses lokale forhold. Spillvannsledning legges med utslippspunkt i sjø vest for Hamnneset, konkret plassering fastsettes ut fra dybde, strømforhold og lokale forhold i detaljering av prosjektet.

Plankartet viser bestemmelsesområde for større tiltak og anlegg i sjø. Flytende løsninger kan kun etableres innenfor #2. Dette gir tydelig styring av tiltakene og forutsigbarhet for hva som kan komme av tiltak i sjø.

Tiltak i sjø er søknadsppliktige og det er stilt krav om at plassering, omfang og utforming vurderes og dokumenteres i byggesak i tråd med reguleringsplanen. Gjennomføring av tiltak i sjø skal dokumenteres i byggesak. Dokumentasjonen skal vise hvordan tiltak planlegges og utføres med utgangspunkt i oppdatert kunnskap og registrerte naturverdier. Kravene omfatter blant annet gjennomføring og oppfølging. Det skal redegjøres for hvordan partikkelspredning begrenses og hvordan tiltak tilpasses eksisterende forhold. Detaljer fastsettes i senere fase. Endelig plassering, utforming og gjennomføring av tiltak avklares i byggesak og prosjektering.

Ved tiltak i sjø sikrer lovverket at miljø og sikkerhet ivaretas. Plan- og bygningsloven sikrer at tiltak er i tråd med planen. Naturmangfoldloven sikrer kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsipp og vurdering av samlet belastning. Vannforskriften sikrer at tiltak ikke forringer vannforekomsten. Havne- og farvannsloven sikrer trygg ferdsel og navigasjon. Byggesaksregelverket sikrer derfor teknisk forsvarlig utforming og at tiltakene ikke gir uakseptabel påvirkning på ferdsel, vannmiljø eller marint naturmangfold.

5.7 Naturmangfold

Planforslaget ivaretar i stor grad hensyn til naturmangfold gjennom arealbruk og bestemmelser. Bebyggelse og infrastruktur er plassert bevisst, og viktige naturverdier sikres gjennom hensynssoner og planbestemmelser. Utbyggingen er konsentrert til egnede arealer. Ny bebyggelse legges til allerede delvis påvirkede områder på Hamnneset, i hovedsak utenfor strandeng og våtmark. Bebyggelse på påler reduserer direkte inngrep i sårbare naturtyper i strandsonen.

Infrastruktur tilpasses eksisterende terreng og inngrep. Adkomst og parkering er lagt til eksisterende grustak og deler av tidligere landbruksvei. Dette begrenser nye terrenginngrep og fragmentering av natur- og jordbruksarealer. Ferdsel styres og begrenses. Gangforbindelser etableres som hevede ramper og smale traséer, som styrer ferdsel og reduserer slitasje på vegetasjon.

Viktige naturverdier er sikret i planen. Strandeng, våtmark og kystnære områder med verdi for fugleliv er ivaretatt gjennom hensynssoner og overordnede bestemmelser. Bestemmelsene gir også flere føringer for gjennomføring. De stiller krav om skånsom utførelse, begrensning av forstyrrelser og oppfølging i anleggs- og driftsfase.

Planen legger til grunn tilpasning til naturgrunnlaget. Arealbruk og tiltak er utformet med utgangspunkt i eksisterende landskap og naturtyper.

5.8 Friluftsliv

Planforslaget legger til rette for naturbasert friluftsliv med lav belastning. Organiserte aktiviteter er primært rettet mot gjester i anlegget og organiseres i hovedsak som guidebaserte opplevelser i små grupper. Aktivitetene tilpasses natur- og kulturminneverdier. Dette omfatter særlig sjøbasert friluftsliv som padling og ferdsel med båt, samt enkle fotturer og opphold langs definerte traseer og robuste områder. Bruken skal skje med hensyn til reindrift, kulturminner og naturmangfold.

Planforslaget legger til rette for allmenn tilgang til strandsonen. Tidligere privatiserte arealer åpnes, og det legges til rette for ferdsel og opphold langs sjøen. LNFR3 sikrer spesielt allmennhetens bruk av stranda. Området reguleres til friluftsformål og inngår som del av allment tilgjengelig strandsone. Dette gir grunnlag for enkel bruk av området, med adkomst for gående og syklende. Det er ikke planlagt egne parkeringsplasser for bruk av strandsonen. Allmennheten kan ellers benytte området til lavintensive aktiviteter som ferdsel, opphold og sjøbasert friluftsliv.

Det påpekes at allmenn tilrettelegging og ferdsel er bevisst begrenset. Planen åpner derfor ikke for omfattende fysisk tilrettelegging for allment friluftsliv på land, av hensyn til naturverdier og områdets tåleevne der bruken styres gjennom arealbruk og fysisk struktur.

Planen regulerer arealformål, sonedeling og tilrettelegging, men fastsetter ikke konkrete brukergrupper eller organisering av aktivitet. Bruken i FTU-områdene påvirkes også av privatrettslige forhold. Ferdsel og bruk av området skjer innenfor rammene av grunneiers råderett, avtaler og organisering av drift, samt friluftsløven og annet relevant regelverk.

Detaljert bruk avklares i drift og forvaltning. Skillet mellom bruk for gjester og allmennheten håndteres innenfor planens rammer i senere drift og forvaltning.

5.9 Kulturminner

Kulturmiljøet sikres i planen gjennom hensynssoner og bestemmelser som ivaretar automatisk fredete kulturminner, kulturminner i grunnen og deres omgivelser. Videre stilles det krav til tilpasning av bebyggelse og anlegg når det gjelder plassering, volum og utforming, slik at landskap og kulturmiljø påvirkes minst mulig.

Samlet bidrar dette til å bevare viktige kulturhistoriske verdier og opprettholde kulturmiljøets sammenheng og lesbarhet over tid.

Se kapittel om Konsekvensvurdering - Kulturmiljø med vurdering under konsekvenser og illustrasjonshefte for volumstudier.

5.10 Reindrift

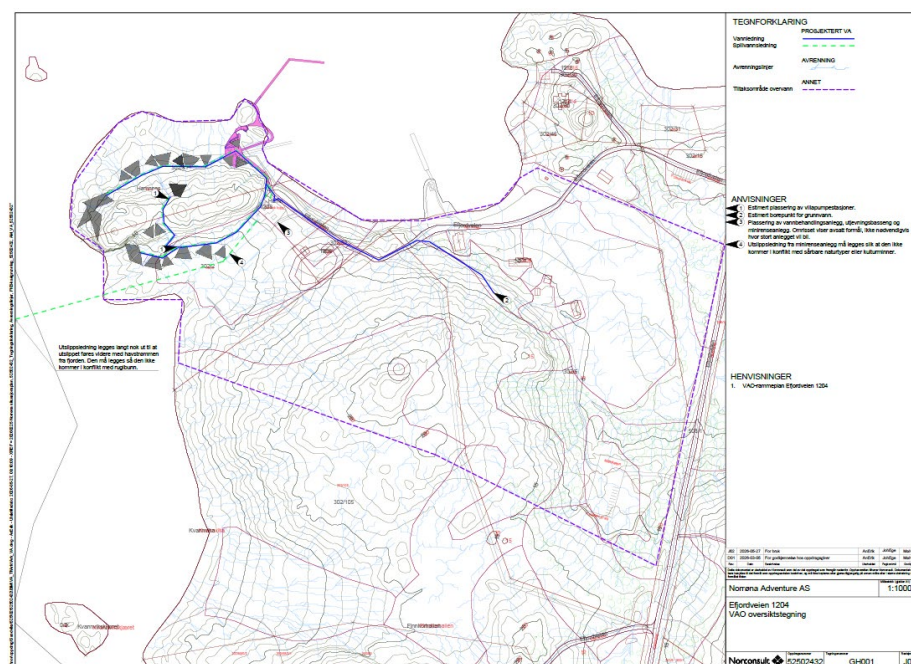
Reindriftens interesser sikres i planen gjennom arealformål og bestemmelser som begrenser inngrep i viktige beiteområder og ivaretar sammenhengende areal for drift. Videre er planforslaget tilpasset gjennom dialog og kunnskapsgrunnlag fra konsekvensutredning.

Samlet bidrar dette til å redusere konflikt med reindrift og sikre at områdets funksjon som beiteområde i hovedsak opprettholdes.

Se kapittel om Konsekvensvurdering – Reindrift med vurdering under konsekvenser og kapittel om konsekvenser av planforslaget.

5.11 Vann og avløp

Planområdet ligger utenfor eksisterende kommunalt vann- og avløpsnett, og det er derfor gjort overordnede vurderinger av løsninger for vannforsyning, spillvann og overvann. Løsningene er basert på lokale naturforhold og tar sikte på å sikre en robust og miljømessig forsvarlig håndtering av vannressurser, samtidig som påvirkningen på omkringliggende naturmiljø og sjøområder begrenses.



Figur 39 Oversiktskart som viser planområdet med eksisterende terreng, avrenningsmønster og foreslåtte løsninger for vann, avløp og overvann (VAO). Kartet viser plassering av teknisk infrastruktur og planlagt håndtering av overvann innenfor planområdet.

5.11.1 Vannforsyning

Planforslaget legger til rette for lokal vannforsyning basert på grunnvann, med brønn og vannbehandlingsanlegg som sikrer tilstrekkelig kapasitet og vannkvalitet i tråd med gjeldende krav. Brannvann forutsettes dekket fra sjø. Endelig løsning, plassering og dimensjonering avklares i detaljprosjektering.

5.11.2 Avløp og spillvann

Planen legger til rette for et felles avløpsanlegg for planområdet. Spillvann renses i minirensesanlegg før utslipp til sjø på egnet dyp og sted med god vannutskifting. Anlegget dimensjoneres for planlagt bruk og sikres drift og tilgjengelighet gjennom avsatte arealer og adkomst.

5.11.3 Overvann

Overvann håndteres etter prinsipp om lokal og naturlig avrenning. Eksisterende avrenningsmønster videreføres i stor grad, med begrensede terrenginngrep. Tiltak skal sikre kontrollert avledning til sjø, samtidig som flomveier ivaretas og skade på bebyggelse unngås.

5.11.4 Hvordan løsningene sikres i planen

Vann- og avløpsløsningene sikres gjennom avsatte arealer til teknisk infrastruktur, krav om fellesanlegg og rekkefølgebestemmelser. Det stilles krav om at godkjente løsninger for vannforsyning og avløp skal være etablert før bebyggelse tas i bruk. Endelig teknisk utforming fastsettes i detaljprosjektering og byggesak.

5.12 Miljø og drift

5.12.1 Energibehov og forbruk

Energibehovet i planområdet er knyttet til oppvarming, varmt tappevann, ventilasjon og drift av tekniske anlegg i hytter og fellesbygg. På konseptnivå er oppvarmingsbehovet estimert til om lag 160 kW, eksklusive enkelte sekundære funksjoner. Fellesbygget er planlagt med vannbåren varme basert på varmepumpe, mens hytter i hovedsak oppvarmes med elektrisk energi kombinert med lokale varmekilder.

Strømforsyningen tilknyttes eksisterende høyspentnett via ny transformator, og samlet effektbehov er foreløpig basert på estimerte belastninger i tidlig fase. Endelig energibehov og forbruk vil avklares i videre detaljprosjektering.

5.12.2 Støy

Planbestemmelsene sikrer at bygg- og anleggstiltak skal etableres i tråd med gjeldende retningslinje T-1442/21 (evt. senere vedtatte retningslinjer/forskrifter som erstatter denne).

5.12.3 Plan for avfallshåndtering

Plan for renovasjon og avfallshåndtering for næring skal dokumenteres ved søknad om rammetillatelse.

5.12.4 Brann og redning

Brannsikkerhet er utredet i eget fagnotat, som vurderer sløkkevann, tilgjengelighet og tilrettelegging for rednings- og sløkkemannskaper i planområdet. Planforslaget stiller krav til dokumentasjon av brannsikkerhet gjennom utarbeidelse av brannteknisk konsept ved søknad om tiltak. Konseptet skal vise hvordan krav til brannsikkerhet, sløkkevann og tilrettelegging for innsats ivaretas i tråd med byggteknisk forskrift (TEK17).

Reguleringsplanen sikrer nødvendige arealer og tilrettelegging for teknisk infrastruktur, drift og beredskap, mens endelige branntekniske løsninger fastsettes i byggesak. Planområdet har begrenset kjøreadkomst og lang utrykningstid, noe som gir særskilte føringer for brannkonseptet. Brannkonseptet skal særlig redegjøre for slokkevann fra sjø, førsteinnsats, varsling, brannspredning og tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper. Dette omfatter vurdering av tilgjengelighet til bygg, organisering av innsats og behov for kompenserende tiltak.

Detaljer fastsettes i byggesak, og valg av tekniske løsninger inngår ikke som detaljerte krav i reguleringsplanen.

5.13 Universell utforming

Planforslaget sikrer at krav til universell utforming ivaretas gjennom følgende rammer:

- Felles utearealer, hovedadkomster og publikums- og fellesfunksjoner innenfor planområdet skal utformes i samsvar med krav til universell utforming etter gjeldende regelverk.
- Minimum 10 % av hyttene innenfor planområdet skal være universelt utformet.
- Arealformål og reguleringsbestemmelser åpner for etablering av universelt utformede ganglinjer og adkomster mellom sentrale funksjoner.
- Reguleringsbestemmelsene åpner for stedstilpassede løsninger for ganglinjer og utearealer der terrengforhold tilsier dette, innenfor rammene av gjeldende krav.
- Endelig løsning for universell utforming fastsettes og dokumenteres i byggesak.

5.14 Parkering

Parkering løses med adkomst fra Efjordveien.

KDP Ballangen/ KPA Narvik kommune (høringsutkast vår 2026)	Krav til parkeringsplasser	Minimumskrav til parkeringsplasser	Vist i illustrasjonsprosjekt t
Hotell/overnattingsted	0,5 per gjesterom	12,5	24
Handel og service (KPA)	1,25-1,5 pr 100m ²	16,25-19,5	24
Fritidsbolig (KPA)	1 pr. boenhet	2	24

Planen legger til rette for om lag 25 gjesterom og et samlet bruksareal på ca. 1 300 m² BRA til fritids og turistfunksjoner. Arealer til drift og personale inngår ikke i dette tallet. Det finnes i dag to eksisterende fritidsboliger innenfor planområdet.

Parkeringsbehovet er beregnet med utgangspunkt i gjeldende krav i KDP Ballangen og høringsutkast til ny kommuneplanens arealdel (KPA), som gir et beregnet behov på 12,5–21,5 parkeringsplasser. Planen sikrer etablering av minimum 22 parkeringsplasser innenfor felt f_P, noe som dekker behovet for gjester, eksisterende fritidsboliger og ansatte. Planen legger ikke til rette for parkering for øvrig bruk av området.

5.15 Trafikkløsning og mobilitet

5.15.1 Trafikkløsning

Hovedadkomsten til området skjer via sjøvei, mens kjøretrafikk i hovedsak er knyttet til ansatte, varelevering, renovasjon og nødvendig drift. Trafikkløsningen er tilpasset områdets landlige preg og eksisterende vegstandard. Det legges ikke til rette for utfartsparkering for allment friluftsliv i plan- eller nærområdet.

5.15.2 Kjøreatkomst

Kjøreatkomst til planområdet skjer via ny avkjørsel fra Efjordveien (fv. 7568), sør for dagens avkjørsel. Dagens adkomst foreslås stengt for ordinær biltrafikk inn i planområdet for å redusere ulemper for naboer og eksisterende fritidsbebyggelse.

5.15.3 Utforming av samferdselsanlegg og avkjørsel

Ny avkjørsel fra fylkesveien er utformet som en enkel avkjørsel i tråd med Statens vegvesens håndbok N100, tilpasset lav trafikkmengde på både fylkesvei og adkomst. Adkomstvegen føres videre innenfor bestemmelsesområde #1 som gruslagt veg med nødvendige dimensjoner som ivaretar uttrykingskjøretøy inn til felt FTU1.

5.15.4 Varelevering, renovasjon og gjestebuss

Varelevering og renovasjon skjer via adkomstvei fra Efjordveien. Det er lagt til grunn begrenset frekvens for varelevering og renovasjon. Det er ikke planlagt fast busstilbud til området, men adkomstvegen er dimensjonert slik at mindre busser og kjøretøy for guide- og transportformål kan benyttes ved behov.

5.15.5 Tilgjengelighet for gående og syklende

Området har ikke egne gang- og sykkelanlegg. Gående og syklende ferdes i blandet trafikk på Efjordveien, som har lav trafikkmengde. Innenfor planområdet legges det til rette for adkomst fra sør og nordøst for myke trafikanter og interne gangforbindelser mellom bebyggelsen, hovedsakelig som ramper, trapper og plattinger i tre.

5.15.6 Kollektivtilbud

Det er ikke ordinært kollektivtilbud til planområdet. Planforslaget baserer seg primært på ankomst via sjø, samt begrenset bruk av bil for ansatte og drift. Nærmeste kollektivknutepunkt finnes i Ballangen og Narvik

5.16 Planlagte offentlige anlegg

Planforslaget omfatter etablering av ny avkjørsel fra Efjordveien (fv. 7568) til planområdet. Avkjørselen erstatter dagens adkomst og plasseres lenger sør, med formål å redusere trafikkbelastning og ulemper for eksisterende bebyggelse nordøst for planområdet. Avkjørselen utformes som en enkel avkjørsel i samsvar med Statens vegvesens håndbok N100, er tilpasses lav trafikkmengde på fylkesvegen og godkjent av NFK.

Øvrige samferdsels- og tekniske anlegg i tilknytning til planområdet videreføres som i dag.

5.17 Avbøtende tiltak/ løsninger fra ROS

Se kapittel 7 for vurdering av konsekvenser og avbøtende tiltak utover det som er nevnt i dette kapittelet. Se særlig punkt 7.18 for konklusjon og oppsummering av ROS-analyse, samt kap. 7.22 for avveining av virkninger.

5.18 Rekkefølgebestemmelser

Rekkefølgekrav i reguleringsplanen er fastsatt med utgangspunkt i plan- og bygningsloven. Etter plan- og bygningsloven kan det stilles krav til rekkefølge for gjennomføring av tiltak når dette er nødvendig for å sikre forsvarlig utbygging og bruk av arealene. Rekkefølgekrav skal være nødvendige og forholdsmessige. Dette innebærer at kravene må ha en klar funksjon i planen, være direkte knyttet til tiltaket og ikke gå lenger enn det som er nødvendig for å sikre hensyn til sikkerhet, infrastruktur og gjennomførbarhet.

I planforslaget er det lagt til grunn en målrettet bruk av rekkefølgebestemmelser. Kravene er knyttet til konkrete behov som oppstår i ulike faser av utbyggingen, og er utformet slik at de følger faktisk bruk og belastning på infrastruktur. Dette gir en trinnvis og realistisk gjennomføring av planen. Løsningen sikrer at nødvendig infrastruktur etableres når den trengs, samtidig som den unngår unødige krav og inngrep i tidlige faser.

5.18.1 Dokumentasjonskrav til byggesak

Planbestemmelsene stiller krav til dokumentasjon i flere faser av gjennomføringen. Det omfatter krav ved søknad om rammetillatelse, igangsettingstillatelse og før bebyggelse kan tas i bruk.

Dokumentasjonskravene sikrer at tiltak gjennomføres i tråd med planen. Kravene skal vise hvordan bebyggelse, uteområder og teknisk infrastruktur etableres i samsvar med planens rammer og kommunens føringer.

Kravene gjelder sentrale temaer i planforslaget. Dette omfatter blant annet utomhusplan, arkitektur, materialbruk og fargesetting, støy, vann og avløp, teknisk infrastruktur i grunnen og tiltak i sjø. Kravene er knyttet til konkrete beslutningspunkter i gjennomføringen:

- ved rammetillatelse stilles det krav til overordnet dokumentasjon, som utomhusplan og tekniske prinsipper
- ved igangsettingstillatelse stilles det krav til detaljerte løsninger og gjennomføringsgrunnlag
- før brukstillatelse skal det dokumenteres at infrastruktur og tiltak er etablert i tråd med planen

Dette gir en trinnvis og forutsigbar oppfølging av planen. Løsningene sikrer at nødvendige avklaringer gjøres på riktig tidspunkt, og at krav til kvalitet og gjennomføring ivaretas i alle faser.

5.18.2 Rekkefølgebestemmelse for avkjørsel fra fylkesvei og adkomst til FTU1

Det stilles konkret krav til tidspunkt for at avkjørsel fra fylkesveien skal være etablert.

Rekkefølgekravet for avkjørsel er knyttet til faktisk ny bruk. Ny avkjørsel fra Efjordveien er

funksjonelt knyttet til intern kjøreveg (f_KV) og parkeringsareal (f_P) for FTU1. Behovet oppstår først når FTU1 tas i bruk, og ikke i tidlige faser av utbyggingen.

Løsningen er avklart i dialog med Nordland fylkeskommune, som har pekt på at rekkefølgekrav er et viktig virkemiddel for trafiksikkerhet, fremkommelighet og forvaltning av fylkesvegen.

Eksisterende adkomst kan benyttes i tidlige faser. Planområdet har en etablert adkomst i nord, som har vært brukt over tid til både mindre og større kjøretøy, og som ivaretar dagens bruk og kan benyttes til enklere anleggstrafikk og gjennomføring av tidlige tiltak. Bruk til mer omfattende anleggstrafikk må avklares særskilt med fylkeskommunen. Eventuell bruk av eksisterende adkomst til større anleggstrafikk forutsetter nærmere vurdering og godkjenning fra vegmyndighet, og håndteres i byggesak eller etter relevant veglovgivning.

Planen knytter kravene til konkrete tiltak. Et generelt krav om ferdig avkjørsel før alle tiltak er derfor ikke benyttet. Rekkefølgekravet innebærer at ny avkjørsel skal være etablert i tråd med godkjent byggeplan, før intern kjøreveg, parkering og hyttene tas i bruk. Planen forutsetter dermed at tiltakene ikke kan tas i bruk før kravet er oppfylt.

Dette gir en tydelig sammenheng mellom tiltak og infrastruktur. Kravet gjelder først når tiltakene skaper trafikk på avkjørselen. Løsningen legger til rette for en trinnvis gjennomføring.

Tidlige faser kan gjennomføres med eksisterende adkomst, mens ny avkjørsel etableres før trafikkøkende tiltak tas i bruk. Planen gir en presis og avgrenset regulering.

Rekkefølgebestemmelsen angir når avkjørselen må etableres, og gir tydelige rammer for gjennomføring innenfor planområdet.

6 Konsekvensutredning

I forbindelse med detaljregulering for Efjordveien 1204 m.fl. er det gjennomført konsekvensutredninger for utvalgte fagtema der planen kan ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Utredningene er gjennomført i tråd med plan- og bygningsloven og forskrift om konsekvensutredninger, og bygger på tilgjengelig kunnskapsgrunnlag, faglige vurderinger og dialog med berørte interesser.

Formålet med konsekvensutredningene er å belyse hvordan planforslaget kan påvirke viktige verdier, samt å vurdere behov for tilpasninger, avbøtende tiltak og videre oppfølging.

Resultatene fra utredningene er brukt aktivt i planarbeidet, både ved justering av planløsninger og ved utforming av planbestemmelser og dokumentasjonskrav.

Planbeskrivelsen gir en sammenfattet framstilling av hovedfunn og vurderinger fra konsekvensutredningene, mens fullstendige fagrapporter ligger som vedlegg til planen.

6.1 Vurdering av alternative plasseringer

Det er i planarbeidet gjort løpende vurderinger av alternative plasseringer og utbyggingsgrep i tråd med kravene i forskrift om konsekvensutredninger. Vurderingene har vært en integrert del av planutformingen, hvor lokalisering og utforming av bebyggelsen er justert for å redusere konflikt med hensyn til naturmangfold, landskap, reindrift og kulturmiljø. Dette kommer frem allerede i planinitiativets steds- og mulighetsanalyse.

Prosjektet er knyttet til et natur- og sjøbasert driftskonsept, der nærhet til sjøen, eksisterende adkomst og tilknytning til området rundt Hamnnes gård er viktige premisser for lokaliseringen. Samtidig har det vært et sentralt mål å konsentrere nye tiltak til områder som allerede er påvirket av eksisterende bebyggelse, adkomst, terrengbearbeiding og øvrige inngrep, fremfor å spre utbyggingen til mindre berørte naturområder.

I planprosessen er utbyggingsområdene redusert og konsentrert sammenlignet med tidligere avsatte FTU-områder. Det har blant annet vært vurdert løsninger med mer spredt bebyggelse og større utbyggingsomfang innenfor tidligere avsatte utbyggingsarealer. Disse alternativene er vurdert som mindre gunstige, blant annet fordi de ville gitt større arealbeslag, økt visuell eksponering og større konflikt med natur-, landskaps- og friluftssinteresser.

Den valgte løsningen bygger på et hovedgrep hvor utbyggingen i størst mulig grad samles i tilknytning til allerede påvirkede områder og eksisterende aktivitet. Formålet med dette har vært å begrense nye inngrep, redusere samlet belastning på landskapet og samtidig bevare større sammenhengende LNFR-områder uten utbygging.

Samlet vurderes planforslaget å gi en bedre balanse mellom utbygging og hensynet til miljø, landskap og øvrige samfunnsinteresser, og å ivareta kravene til vurdering av alternative lokaliseringer og reduksjon av negative konsekvenser.

6.2 Reindrift

Planområdet ligger innenfor Frostisen reinbeitedistrikt og benyttes som vår-, senhøst- og vinterbeite, samt til flytting og samling av rein. Dette gjør området viktig for reindrifta.

Planforslaget innebærer i hovedsak begrenset direkte arealbeslag, da utbyggingen konsentreres til et allerede påvirket område. Den største påvirkningen er knyttet til økt ferdsel og aktivitet i planområdet.

Samlet er konsekvensen vurdert som noe negativ uten tiltak. Med tilpasninger i drift og videre dialog med reindrifta, vurderes konsekvensen å kunne reduseres til et lavt nivå, slik at planforslaget kan gjennomføres uten vesentlig negativ påvirkning.

6.3 Naturmangfold på land

Det er gjennomført konsekvensutredning for naturmangfold basert på eksisterende kunnskap og feltregistreringer. Planområdet omfatter kystnære naturtyper med både terrestriske og marine kvaliteter, herunder strandeng, boreal hei, myr og våtmark, samt viktige funksjonsområder for fugl.

Planforslaget medfører i hovedsak lokale og begrensede konsekvenser. De viktigste påvirkningene er knyttet til direkte inngrep i boreal hei, noe økt slitasje i strandsonen og økt menneskelig aktivitet, særlig med potensial for forstyrrelser i yngleområder for fugl.

Flere naturtyper unngås i hovedsak gjennom planutformingen, og inngrepene er konsentrert til deler av området som allerede er påvirket. Samtidig vil økt ferdsel og aktivitet kunne gi forringelse av enkelte delområder, særlig knyttet til fugl og enkelte sårbare naturtyper.

Samlet er konsekvensen vurdert som noe negativ, men uten vesentlig økt samlet belastning på naturmangfoldet. Tiltaket påvirker i begrenset grad muligheten til å opprettholde naturtyper og økologiske funksjoner i området.

6.4 Friluftsliv

Planområdet inngår i et større landskap med høy verdi for friluftsliv i Efjorden, med omfattende bruk til turer, padling og naturopplevelser i nærområdene. Selve planområdet har i dag begrenset bruk til friluftsliv, særlig på land, blant annet på grunn av privatisering og manglende tilrettelegging. Friluftsbruken er i hovedsak knyttet til sjøbasert ferdsel.

Planforslaget innebærer at utbygging konsentreres til et avgrenset område, mens større deler av planområdet reguleres til LNFR og sikres som sammenhengende natur- og friluftsområder. Samtidig åpnes strandsonen i større grad for allmennheten, med bedre tilgjengelighet og redusert privatisering.

Samlet viser konsekvensutredningen at planforslaget gir positiv konsekvens for allment friluftsliv, særlig gjennom økt tilgjengelighet og tydeligere rammer for bruk. Samtidig vil tilretteleggingen være begrenset av hensyn til naturmangfold, kulturmiljø og reindrift, slik at ferdsel i hovedsak styres til egnede områder.

6.5 Kulturmiljø

Kulturmiljøet i og rundt planområdet har stor verdi, særlig knyttet til automatisk fredete kulturminner og et helhetlig kystlandskap med historiske spor. Planforslaget er tilpasset landskap og eksisterende strukturer, og viktige kulturminner sikres gjennom planen.

Tiltaket innebærer likevel endringer i landskapsbildet og enkelte inngrep i nyere tids kulturspor. Dette medfører en viss reduksjon i opplevelsesverdi og sammenheng i kulturmiljøet.

Samlet vurderes konsekvensen som noe negativ, men på et begrenset nivå. Med planens avgrensning, tilpasning og sikring av viktige verdier, legges det til rette for en utvikling som i hovedsak ivaretar de overordnede hensynene til kulturmiljøet.

6.6 Landskap

Det er ikke stilt krav om konsekvensutredning for landskap i planarbeidet. Det er likevel gjennomført en utredning av landskapsvirkninger for å belyse tiltakets visuelle konsekvenser, i tråd med føringer fra kommunen og innspill i planprosessen. Utredningen er basert på metodikken i Miljødirektoratets veileder M-1941, tilpasset for å vurdere visuelle virkninger av bebyggelse.

Planområdet inngår i et kystlandskap med stor verdi, med åpne landskapsrom, tydelig topografi og god sammenheng mellom sjø, kystslette og fjell.

Planforslaget medfører visuelle endringer lokalt, særlig knyttet til ny bebyggelse i strandsonen. Samtidig viser utredningen at tiltaket i hovedsak er tilpasset landskapet med begrenset volum, lav høyde og terrengtilpasning, og at påvirkningen er begrenset til enkelte nærliggende standpunkt. Samlet er konsekvensen vurdert som ubetydelig for landskap. Tiltaket medfører ikke vesentlige endringer i landskapets karakter eller opplevelsesverdi i influensområdet, forutsatt at planlagt utforming og avbøtende tiltak gjennomføres.

6.7 Samlet vurdering av konsekvensutredninger

Tema	Verdi / utgangspunkt	Hovedpåvirkning	Samlet konsekvens
Naturmangfold	Kystnært område med flere naturtyper av verdi, inkl. strandeng, boreal hei og funksjonsområder for fugl	Lokale inngrep i boreal hei, økt ferdsel og potensiell forstyrrelse av fugl	Noe negativ, men begrenset – uten vesentlig økt samlet belastning
Kulturmiljø	Område med stor verdi, med automatisk fredete kulturminner og helhetlig kystlandskap	Visuell påvirkning og tap av enkelte nyere kulturspor	Noe negativ
Reindrift	Viktig beiteområde og del av trekk- og bruksområde	Økt aktivitet og ferdsel som kan forstyrre reindrift	Noe negativ uten tiltak, redusert til lavt nivå med tilpasninger

Friluftsliv	Høy verdi i nærområdet, men begrenset bruk i planområdet i dag	Endringer i bruk og tilgjengelighet	Positiv – økt tilgjengelighet og redusert privatisering
Landskap	Kystlandskap med stor verdi og tydelig landskapskarakter	Lokale visuelle endringer knyttet til ny bebyggelse	Ubetydelig

7 Konsekvenser av planforslaget

Dette kapitlet vurderer konsekvensene av planforslaget og tilhørende avbøtende tiltak, basert på planens arealdisponering, tiltak, kart og reguleringsbestemmelser sett opp mot eksisterende forhold. Planen innebærer inngrep og endringer, men omfanget er avgrenset gjennom konsentrert utbygging, tydelig grense mot LNFR-områder og krav til gjennomføring.

Vurderingene legger vekt på samlede virkninger for natur, landskap, reindrift, friluftsliv og teknisk infrastruktur, både i anleggs- og driftsfase. Avbøtende tiltak er i stor grad integrert i planen og følges opp i senere faser. Samlet gir planen grunnlag for gjennomføring innenfor definerte rammer, med tilpasning til eksisterende natur- og arealforhold.

7.1 Overordnede planer

Planforslaget er vurdert opp mot nasjonale, regionale og kommunale føringer, og bygger på mål om bærekraftig arealbruk, lokal verdiskaping og langsiktig forvaltning av natur-, landskaps- og friluftsverdier. Utbyggingen er konsentrert til avgrensede områder som i hovedsak er påvirket fra før, og tilpasses terreng og eksisterende struktur for å begrense arealbeslag og samlet belastning. Samtidig videreføres og sikres sammenhengende LNFR-områder, naturmiljø og friluftsinnteresser gjennom planens arealstruktur og bestemmelser.

Planforslaget er forankret i kommuneplanens samfunnsdel og regionale mål om livskraftige lokalsamfunn og næringsutvikling innen reiseliv, men innebærer avvik fra gjeldende kommunedelfplan ved omdisponering av LNFR-arealer og tiltak i strandsonen. Avvikene er avgrenset til utvalgte delområder og inngår i en samlet planfaglig avveining, der hensyn til landskap, naturmiljø, friluftsliv og allmenn bruk ivaretas gjennom føringer i plankart og bestemmelser.

Planområdet inngår samtidig i pågående arbeid med kommuneplanens arealdel, der området er vist som fritids- og turistformål (FTU) og har vært gjenstand for vurdering og innsigelse fra Statsforvalter. Planforslaget bygger videre på dette og tilfører et mer detaljert og oppdatert kunnskapsgrunnlag gjennom gjennomførte konsekvensutredninger og fagrapporter. Dette gir et bedre grunnlag for å vurdere både konflikter, avbøtende tiltak og samlet belastning, blant annet for naturmangfold, reindrift, kulturmiljø, friluftsliv og teknisk infrastruktur.

Planforslaget innebærer samtidig en mer avgrenset og konsentrert utbygging enn tidligere arealavklaringer, med hovedtyngde ytterst på Hamnes og reduksjon av utbyggingspotensial i øvrige deler av planområdet. Dette bidrar til å begrense nedbygging av jordbruks- og utmarksarealer, og til å sikre større sammenhengende arealer til landbruks-, natur- og friluftsmål.

Samlet synliggjør planforslaget både konflikter og avveininger i arealbruken, og gir et mer presist beslutningsgrunnlag for videre behandling i overordnet plan. Planforslaget vurderes på denne bakgrunn å være i tråd med kommunens langsiktige utviklingsretning, samtidig som avvik fra

gjeldende planer er identifisert, begrunnet og håndtert innenfor en helhetlig planfaglig vurdering.

7.2 Konsentrert utbygging og styrket jordvern gjennom omstrukturering av arealformål

Planforslaget innebærer en tydelig omstrukturering av arealformål sammenlignet med gjeldende kommunedelplan (KDP), særlig når det gjelder forholdet mellom LNFR-områder og fritidsbebyggelse. I gjeldende KDP utgjør fritidsbebyggelse om lag 101 000 m², mens LNFR-arealer utgjør om lag 83 000 m² innenfor planområdet. LNFR er i stor grad sammenblandet, og omfatter privatiserte arealer både bebygde og ubebygde, inkludert nedlagt jordbruk og privatisert strandsone.

Planforslaget gir en tydeligere og mer funksjonell arealstruktur. Fritids- og turistformål konsentreres og avgrenses til egne felt med samlet areal på om lag 38 600 m², mens LNFR-arealer økes til om lag 144 500 m². I tillegg avsettes betydelige arealer til bruk og vern av sjø og strandsone. Dette innebærer:

- en tydelig reduksjon og konsentrasjon av fritidsbebyggelse
- en vesentlig økning og styrking av LNFR-områder
- en klarere avgrensning mellom utbygging og natur- og friluftsområder

Omstruktureringen svarer på Statsforvalterens vurderinger ved at spredt fritidsbebyggelse samles i avgrensede områder med lavere konflikt. Dette reduserer samlet arealbeslag og skjærer større sammenhengende LNFR-områder. Samtidig tilbakeføres arealer fra fritidsformål til LNFR. Dette bidrar til å:

- styrke sammenhengende natur- og friluftsområder
- redusere privatisering av strandsonen
- sikre allmenn tilgjengelighet

Felt FTU4 og LNFR2 omfatter i dag eksisterende gårdstun med dyrka mark og jorddekt fastmark, typisk for kystnært jordbruk i Nord-Norge. Planforslaget sikrer videreføring av landbruk med jordbruk som ressursgrunnlag, ved at dyrkbar mark ikke bygges ned og sikres gjennom plankart og bestemmelser.

Det åpnes samtidig for gårdstilknyttet næringsutvikling for eksisterende bebyggelse i FTU4, som også kan knyttes til reiseliv og overnatting som driftsgrunnlag. Dette baseres i hovedsak på gjenbruk av eksisterende bygningsmiljø og tilpasning til dagens driftsgrunnlag, uten nye utbyggingsområder på dyrka mark.

Planforslaget legger til grunn at aktiv bruk av FTU-feltene er en forutsetning for å opprettholde jordbruksarealer og kulturlandskapet. Uten næringsrettet drift er det risiko for gjengroing og tap av både produksjonsgrunnlag og landskapsverdier. Den foreslåtte kombinasjonen av landbruk og tilpasset næring bidrar til å sikre langsiktig bruk og vedlikehold av arealene. Samlet innebærer planforslaget en mer arealeffektiv og differensiert utnyttelse av området, der utbygging

konsentreres og LNFR-områder styrkes. Jordbruksarealer videreføres i hovedsak uten omdisponering, og vurderes å være ivaretatt i tråd med hensynet til jordvern.

7.3 Konsekvenser for fugl, naturmangfold og reindrift

Naturmangfold og reindrift i plan- og influensområdet er utredet gjennom egne konsekvensutredninger. Utredningene identifiserer verdifulle naturtyper, funksjonsområder for arter og mulige påvirkninger av planforslaget, og danner grunnlag for vurdering av konsekvenser og behov for avbøtende tiltak.

For de fleste registrerte naturtypelokaliteter vurderes konsekvensene som ubetydelige eller noe negative, ettersom direkte arealinngrep er begrenset og bebyggelsen er konsentrert til et relativt lite område. Tiltak i myr- og våtmarksmiljøer vurderes å ha ubetydelig konsekvens, og enkelte områder kan på sikt få forbedret tilstand som følge av istandsetting etter anleggsarbeid eller naturlige prosesser. Planforslaget legger dermed til rette for at disse naturverdiene sikres for fremtiden.

For kystområdene vest for planområdet, som inngår i et viktig funksjonsområde for fugl, vurderes konsekvensene som noe til middels negative, hovedsakelig knyttet til økt forstyrrelser i hekkeperioden. Dette gjelder særlig for sårbare arter som ærfugl. Konsekvensene er imidlertid vurdert som lokale, og området utgjør en begrenset del av et større yngleområde med alternative arealer. Det er imidlertid identifisert enkelte tema der planforslaget kan medføre påvirkning, og hvor det er behov for en nærmere vurdering av konsekvenser og avbøtende tiltak. Dette gjelder:

- fugl
- boreal hei som naturtype
- reindrift

Disse temaene redegjøres nærmere for i de følgende delkapitlene, med vurdering av konsekvenser, usikkerhet og hvordan hensynet ivaretas i planforslaget.

7.3.1 Planforslaget kan gi konsekvenser for fugleliv

Planområdet ligger i et kystnært miljø med betydning for sjøfugl. I KU Naturmangfold er kystområdene vest for Skarstadøya registrert som yngleområde for vade-, måke- og alkefugl, og spesielt for ærfugl (VU). Utredningen peker samtidig på at området ikke er undersøkt i hekketida, og at vurderingen derfor er beheftet med usikkerhet. Det legges føre-var til grunn og tas høyde for at området fortsatt benyttes, blant annet fordi kystlinjen og de grunne sjøområdene gir habitatkvaliteter som kan være attraktive for sjøfugl.

KU naturmangfold viser at økt menneskelig aktivitet langs kystlinjen kan gi forstyrrelseeffekter (støy, lys og ferdsel) som kan påvirke bruk av funksjonsområder og hekkesuksess for enkelte arter, med særlig usikkerhet knyttet til sjøfugl som ærfugl. Samtidig må påvirkningen vurderes opp mot at sjøområdet allerede er i bruk til ferdsel og friluftaktivitet. Planforslaget innebærer i hovedsak en videreføring av eksisterende bruk, men med en økning i aktivitet som særlig vil være knyttet til strandnære områder og tilrettelegging i tilknytning til ny bebyggelse og sjøadkomst.

Vurderingen legger vekt på samlet belastning i influensområdet, der eksisterende bruk og ferdsel i fjorden sees i sammenheng med planlagt aktivitet. Økt menneskelig tilstedeværelse, særlig i strandsonen og nærliggende sjøområder, kan gi økte forstyrrelser lokalt og dermed påvirke funksjonsområder for fugl negativt.

Samtidig er det vesentlig usikkerhet i kunnskapsgrunnlaget for mobile arter, fordi hekkeaktivitet ikke er feltverifisert i hekketid. Usikkerheten knytter seg både til manglende registreringer og til at bruken av området kan variere mellom år. En enkelt befaring, selv gjennomført i hekkeperioden, vil ha begrenset verdi for å fastslå faktisk bruk av området. For å oppnå et mer sikkert kunnskapsgrunnlag ville det vært nødvendig med kartlegging over flere sesonger.

På denne bakgrunn vurderes usikkerheten som iboende og ikke fullt ut reduserbar innenfor rammene av planarbeidet. Føre-var-prinsippet legges derfor til grunn ved at det tas høyde for at området benyttes til hekking, og at påvirkningen kan være større enn det som kan dokumenteres direkte.

Planforslaget legger til grunn at påvirkningen på fugl skal begrenses gjennom styring av aktivitet og gjennomføringskrav. Reguleringsbestemmelsene fastsetter at støyende eller særlig forstyrrende tiltak, herunder anleggsarbeid og aktivitet i sjø og strandsone, så langt som mulig skal unngås i hekketid (april–juli), og at tiltak som øker varige forstyrrelser i hensynssone for fugl skal begrenses i denne perioden. Dette gir et konkret styringsgrep i både gjennomføring og drift, og kan suppleres med informasjon og skilting om aktsom ferdsel.

Samlet vurderes planforslaget å kunne gi noe lokal negativ påvirkning på fugl, primært knyttet til økt forstyrrelser i strandnære områder i hekketid. Samtidig avgrenses risikoen gjennom krav om sesongtilpasning og begrensning av forstyrrende aktivitet, samt gjennom styring av ferdsel og hensynssoner.

7.3.2 Planforslaget gir lokale konsekvenser for boreal hei

Boreal hei innen planområdet er vurdert som naturtype med høy verdi. Naturtypen er vurdert som sårbar, blant annet som følge av gjengroing og redusert tradisjonell bruk, og er knyttet til åpne, kystnære landskap med høy verdi for både biologisk mangfold og landskapsopplevelse. Samtidig er boreal hei utbredt i regionen, noe som innebærer at tiltakets påvirkning i hovedsak er lokal. Planforslaget medfører direkte inngrep i en begrenset del av naturtypen, knyttet til utbygging og infrastruktur i nordlige deler av planområdet. Inngrepene er særs avgrenset i omfang, og hoveddelen av den boreale heia videreføres uten utbygging. Påvirkningen vurderes som lokal i KU naturmangfold, med noe forringelse av naturtypen, men uten at den samlede funksjonen går tapt.

7.3.3 Konsekvenser for reindrift reduseres gjennom tilpasninger av bruk og aktivitet

Reindrift er vurdert som et sentralt tema i planarbeidet, både i konsekvensutredningen og gjennom konsultasjon med Frostisen reinbeitedistrikt. Planområdet inngår i reindrifts bruksområde og benyttes til beite gjennom store deler av året. Det er derfor lagt vekt på å vurdere ikke bare direkte arealbeslag, men også hvordan ferdsel, trafikk, aktivitet og lokalisering

kan påvirke flyttleier, beitero og den samlede belastningen for reindrifta. Dette svarer ut de overordnede innsigelsene til ny kommuneplanens arealdel, hvor både Statsforvalteren og Sametinget har pekt på behovet for å vurdere samlet belastning, sikre sammenhengende beitearealer og unngå ytterligere fragmentering av reindriftras arealgrunnlag.

Reindrifta er konsultert gjennom eget møte, og konkrete innspill fra konsultasjonen er fulgt opp i planutformingen. Distriktet pekte særlig på behovet for å unngå stengsler i området, skjerme flyttleier og redusere aktivitet i sørlige deler av planområdet. Videre ble det understreket at kalvingsperioden i april–juni er særlig sårbar, og at anleggsarbeid og aktivitet må kunne tilpasses flytting og samling av rein. Disse forholdene er lagt til grunn i den videre bearbeidningen av planen.

For å redusere risikoen for barriereeffekter er parkering og adkomst samla nær Efjordveien og langs eksisterende grustak med traktorvei og langs eksisterende bebyggelse, og ikke trukket inn i de mer sammenhengende beiteområdene. Det legges ikke opp til stengsler eller privatiserende tiltak rundt parkeringsarealet. Dette er viktig fordi reinbeitedistriktet har pekt på at nye stengsler og aktivitet i sør kan gi negative virkninger for reinens bevegelse gjennom området. Ved å samle trafikk og ferdsel nær eksisterende vei- og aktivitetsstruktur søkes ny påvirkning holdt på et lavt nivå.

For bebyggelsen sør for kollen/Hamnneset er det lagt til grunn en løsning med begrenset aktivitet utover lokal bruk. Ferdselen her vil i hovedsak være knyttet til opphold i de enkelte hyttene, mens hovedtyngden av ferdsel, opphold og aktivitet er lagt til motsatt side av planområdet, mot havna og fellesfunksjonene. Hovedforbindelsen til restaurant og fellesområder er lagt utenom sørdelen. Dette reduserer gjennomgående ferdsel og bidrar til å skjerme den delen av området som reindrifta har pekt på som særlig sårbar.

Plasseringen av avkjørselen må også sees i sammenheng med at Efjordveien allerede går på tvers av flyttleia og utgjør en eksisterende ferdselsakse i området. Trafikk er vurdert i egen utredning, og den forventede økningen er vurdert som begrenset sammenlignet med eksisterende allmenn trafikk på fylkesveien. Løsningen innebærer derfor i hovedsak en konsentrasjon av ny trafikk til en eksisterende korridor. Dette vurderes å gi mindre samlet påvirkning ettersom det allerede er etablert vei og trafikk her.

Planforslaget bygger videre på at inngrepene er konsentrert og at direkte arealtap er begrenset. Samtidig er det lagt vekt på å videreføre større sammenhengende LNFR-områder uten utbygging, begrense ferdsel til etablerte forbindelser og tilpasse bruk og aktivitet i sårbare perioder. Det er også et viktig grep at større deler av aktivitet og besøk konsentreres til områder som allerede er i bruk eller påvirket, og ikke spres ut i hele planområdet. Dette er i tråd med hensynet til å begrense samlet belastning for reindrifta. Planforslaget legger også til grunn flere konkrete grep for å redusere påvirkningen på reindrift, herunder:

- konsentrert utbygging for å begrense arealbeslag
- avgrensning av inngrep til deler av allerede påvirkede områder

- plassering av adkomst og parkering slik at barrierer i størst mulig grad unngås
- samling av trafikk langs eksisterende ferdselsårer
- kanalisering av ferdsel gjennom etablerte forbindelser og mindre sårbare deler av planområdet
- videreføring av større sammenhengende LNFR-områder uten utbygging
- tilrettelegging for styrt bruk og begrensning av aktivitet i sårbare perioder, herunder kalvingstid

Det legges likevel til grunn at økt aktivitet i området kan medføre noe økt forstyrrelser over tid for reindrift i deler av influensområdet. Dette representerer en restbelastning som ikke fullt ut kan unngås konkret i planarbeidet. Samlet vurderes det likevel at planforslaget, gjennom plassering, avgrensning av inngrep, styring av ferdsel og tilpasning av aktivitet, i vesentlig grad reduserer de konfliktene som er pekt på i konsultasjonen og i innspillene til ny kommuneplanens arealdel.

7.3.4 Samlet vurdering

Konsekvensutredningene viser samlet at tiltaket gir noe negativ konsekvens for naturmangfold, med størst usikkerhet knyttet til påvirkning på fugl. Samtidig vurderes tiltaket ikke å medføre vesentlig økt samlet belastning på økosystemene i området. Planforslaget innebærer en avveining mellom utbygging og hensynet til naturmangfold, fugl og reindrift. Inngrepene er avgrenset og konsentrert til utvalgte områder, samtidig som hoveddelen av naturgrunnlaget videreføres.

Hensynet til naturmangfold og reindrift ivaretas ikke bare gjennom arealdisponering, men også gjennom begrensninger i tilrettelegging og bruk av området (se også neste punkt). Planforslaget legger til grunn en restriktiv tilnærming til fysisk tilrettelegging for allment friluftsliv i sårbare områder, og styring av ferdsel gjennom avgrensning, sesongtilpasning og informasjon. Friluftaktiviteter i regi av Norrøna skjer i hovedsak som organiserte, guidebaserte tilbud i små grupper (ca. 2–6 personer), med tilpasning av ruter, omfang og sesong i dialog med reindriften og Statens naturoppsyn. Ferdsel skal derfor styres bort fra sårbare områder. Dette er et viktig avbøtende grep som bidrar til å redusere belastning på naturmiljøet.

På denne bakgrunn vurderes planforslaget å være tilpasset området på en måte som begrenser negative konsekvenser, og der avbøtende tiltak og begrensning av bruk inngår som en integrert del av den samlede planløsningen.

7.4 Friluftsliv – tilgjengelighet, styring og avveining i strandsonen

7.4.1 Fra privat til tilgjengelig – endring i bruk og tilgjengelighet

Planområdet er registrert som del av et viktig friluftsområde og som mulig tilgjengelig strandsonen. Samtidig fremstår store deler av området i dag som privat og lite tilgjengelig, med få stier og begrenset ferdsel på land. Bruken er i hovedsak knyttet til sjøbasert ferdsel. Nærmeste etablerte friluftsmål ligger utenfor planområdet (Efjordveien og Skarstadvæien).

Statsforvalteren har pekt på risiko for økt privatisering og redusert tilgjengelighet. Planforslaget tar utgangspunkt i denne bekymringen og legger opp til en tydelig forbedring ved at stranda i nord åpnes for allmenn ferdsel og opphold, og området blir mer tilgjengelig enn i dag.

Planen legger dermed til rette for økt bruk av planområdet enn i dagens situasjon, men innenfor tydelige rammer. Utbyggingen konsentreres til et avgrenset område, samtidig som stranda i nord reetableres og sikres som offentlig friluftsområde. Allmenn tilgjengelighet er lagt til grunn gjennom adkomst for gående og syklende, ikke gjennom etablering av ny utfartsparkering. Strandsonen er først og fremst tenkt som et tilgjengelig nærfriluftsområde for lokalbefolkningen og brukere av nærområdet, herunder Skarstad havn, HAV Camping, eksisterende fritidsbebyggelse og besøkende som allerede oppholder seg i området. Hensikten har vært å åpne og tilgjengeliggjøre et område som i dag er privatisert og oppleves lite tilgjengelig, men ikke å etablere et nytt regionalt utfartsområde med tilhørende bilbasert bruk. Det er derfor lagt til grunn at allmenn tilgjengelighet og adkomst skjer til fots, med sykkel eller sjøveien, fremfor bil og egne parkeringsarealer. Dette er også i tråd med planens mål om å begrense nye arealinngrep og ivareta hensyn til naturmangfold, friluftsliv, reindrift og jordbruk. Dette begrenser arealbeslaget og gjør det mulig å bevare større sammenhengende naturområder, samtidig som privatisering begrenses og allmenn tilgjengelighet styrkes.

De klare rammene for tilrettelegging og tilgjengelighet følger av hensynet til naturmangfold og jordbruk, som er tillagt stor vekt i planforslaget. Dette innebærer at det ikke legges opp til fysisk tilrettelegging for allment friluftsliv i de øvrige naturområdene, som stier, klopper eller annen infrastruktur. Selv om slik tilrettelegging kan øke tilgjengeligheten, vurderes det som viktigere å bevare områdene som sammenhengende og i stor grad uberørte natur- og landskapsområder. Planforslaget prioriterer derfor å samle bruk og tilrettelegging til de mest robuste delene av området, særlig i tilknytning til bebyggelsen, strandsonen og eksisterende aktivitetsområder. Friluftsliv i omliggende områder skjer i hovedsak innenfor dagens rammer, blant annet gjennom sjøbasert ferdsel og bruk av etablerte turmål som Skarstadfjellet.

Samlet innebærer planforslaget en helhetlig avveining der økt tilgjengelighet i avgrensede områder kombineres med bevisst begrensning av inngrep og tilrettelegging i sårbare naturområder. Dette bidrar til å bevare naturverdier og landskapsopplevelse, samtidig som allment friluftsliv styres mot der det er mest hensiktsmessig.

7.4.2 Bygging i strandsonen – konsentrert utbygging og styrket tilgang

Planforslaget innebærer bygging i strandsonen og avviker fra kommunedelplanen og det generelle byggeforbudet. Utbyggingen er imidlertid avgrenset til et mindre område på skrin fastmark og svaberg, med dokumentert lavere konflikt med friluftsliv og naturverdier enn øvrige deler av planområdet. Avviket må derfor ses som del av en bevisst omstrukturering av arealbruken, der spredt fritidsbebyggelse reduseres og konsentreres, LNFR-områdene økes og styrkes, og privatiserte arealer åpnes opp for allmennheten.

Utbyggingen samles for å redusere inngrep og skjerme sårbare områder. Samtidig sikres større sammenhengende natur- og friluftsområder, og deler av strandsonen gjøres mer tilgjengelig. Et

sentralt grep er omforming av stranda ved Hamn, hvor eksisterende kai og utfylling fjernes og ny brygge flyttes. Dette gir bedre sammenheng mellom land og sjø og et mer tilgjengelig og naturlig strandmiljø.

Tiltaket gir lokal påvirkning, men er basert på konsentrert utbygging, begrenset fotavtrykk og tilpasning til terreng. I tråd med konsekvensutredning for friluftsliv vurderes økt tilgjengelighet til strandsonen å gi en samlet positiv effekt. Samlet innebærer dette et avgrenset inngrep i strandsonen, der økt allmenn tilgang, redusert privatisering og en mer helhetlig arealstruktur vurderes å veie opp for ulemper.

7.4.3 Friluftsliv i et større landskap – styring og begrensning av bruk

Planområdet inngår i et større kyst- og fjellandskap, der de mest brukte friluftsområdene ligger utenfor planområdet eller i sjøen. Planen påvirker derfor ikke de viktigste friluftsområdene direkte, men kan bidra til noe økt aktivitet i regionen.

Planforslaget legger til grunn at bruken som følger av prosjektet skal være lavintensiv og styrt. Aktivitet skjer som organiserte, guidebaserte tilbud, tilpasset naturgrunnlag, sesong og lokale hensyn. Dette er et viktig grep for å begrense slitasje og konflikter med naturmangfold, reindrift og kulturmiljø.

I dialog med Nordland fylkeskommune er det lagt til grunn at økt bruk og aktivitet i kulturmiljøer må tilpasses områdets tåleevne. Planen er derfor utformet slik at aktivitet og ferdsel i størst mulig grad konsentreres til avgrensede og robuste områder, samtidig som sårbare kulturmiljøer og naturområder skjermes. Samtidig er det en planfaglig begrensning at slik styring i liten grad kan sikres gjennom reguleringsplan.

Nordland fylkeskommunes tilbakemeldinger er derfor fulgt opp i utviklingen av prosjektet, og inngår som en del av Norrøna Adventure sin strategi for bruk og utvikling av området. Dette innebærer at hensynet til kulturmiljø og natur legges til grunn for friluftsprogrammet, med vekt på tilpasset aktivitet, styrt ferdsel og begrensning av bruk i sårbare områder. Oppfølging skjer i hovedsak gjennom drift, dialog og ansvarlig praksis over tid.

Planens viktigste virkemidler er derfor fysiske og arealmessige, gjennom konsentrert utbygging, sikring av sammenhengende LNFR-områder, begrenset tilrettelegging i sårbare områder og åpning av strandsonen.

Samlet vurderes planforslaget å gi et robust rammeverk for en kontrollert og lavintensiv utvikling av friluftsliv, der hensynet til landskap, natur og kulturmiljø setter tydelige rammer for bruk.

7.5 Kulturminner og kulturmiljø

Kulturminner og kulturmiljø er håndtert gjennom en tydelig prioritering av vern av automatisk fredete kulturminner, kombinert med tilpasning av ny bebyggelse og begrensning av inngrep. De registrerte gravfeltene og gravrøysene har stor verdi og sikres gjennom hensynssoner og

sikringssoner i planen. Dette innebærer at det ikke legges opp til direkte inngrep i disse områdene, og at strukturen og beliggenhet i landskapet videreføres.

Planforslaget legger samtidig til grunn en tilpasning av bebyggelse og infrastruktur for å redusere påvirkning på det helhetlige kulturmiljøet. Plassering, volum og avstand til kulturminnene er vurdert for å begrense visuell påvirkning, selv om ny bebyggelse vil være synlig og påvirke opplevelsen av kulturminnene som landskapselementer.

Tiltaket innebærer også en avveining der enkelte kulturmiljøkvaliteter påvirkes. Rivning av nyere tids kulturminner, som båthus og spor etter tidligere bruk, medfører tap av deler av det historiske miljøet, selv om disse ikke har formell vernestatus. Samtidig legger planen til rette for videreføring av eksisterende bebyggelse ellers og jordbruksdrift. Dette bidrar til å opprettholde kontinuitet i bruken av området og videreføre det nordnorske kulturlandskapet, som er preget av samspillet mellom jordbruk, bebyggelse og sjø. Samlet vurderes dette å styrke de overordnede kulturhistoriske sammenhengene i området, selv om enkelte enkeltstående elementer går tapt.

Samlet vurderes planforslaget å gi noe negativ konsekvens for kulturmiljø, hovedsakelig knyttet til visuell påvirkning og tap av enkelte nyere tids elementer, jf. konsekvensutredningen. Samtidig sikres de viktigste kulturminnene gjennom planen, og tiltaket er i størst mulig grad tilpasset landskap og eksisterende strukturer. Planen legger også til rette for videreføring av eksisterende bebyggelse og jordbruksdrift, som bidrar til å opprettholde kontinuitet og videreføre det nordnorske kulturlandskapet preget av samspillet mellom jordbruk, bebyggelse og sjø. Planforslaget representerer dermed en helhetlig avveining mellom vern og utvikling, der negative konsekvenser er begrenset, men ikke fullt ut unngått.

7.6 Landskap og stedets karakter

Prosjektet er utviklet med utgangspunkt i landskapets form og karakter. Ny bebyggelse plasseres og utformes slik at den følger terreng og landskapsstrukturer på Hamnnes. Hovedgrepet er å legge bebyggelsen lavt og skånsomt i terrenget, med begrenset fotavtrykk og tydelig tilpasning til kystlandskapet.

Den arkitektoniske utformingen tar utgangspunkt i stedets identitet, med referanser til nordnorsk byggeskikk og kultur knyttet til fiskeri og sjøbasert aktivitet. Samlet bidrar dette til at bebyggelsen oppleves som en del av kystmiljøet, fremfor et fremmed element. Det legges også til grunn reversible løsninger, slik at tiltaket kan tilbakeføres uten varige inngrep i terrenget.

Som del av planarbeidet er det gjennomført volumstudier og visualiseringer fra representative standpunkter, fastsatt i dialog med kommunen og kulturminnefaglige rådgivere. Analysene viser at tiltaket i hovedsak gir lokal visuell påvirkning i nærområdet, mens fjernvirkningen er begrenset. Utredningen for landskap viser at de fleste standpunkter får ubetydelig eller positiv endring, og at de samlede landskapsvirkningene er små. Den overordnede vurderingen er derfor at tiltaket ikke medfører vesentlige endringer i landskapets karakter og opplevelsesverdi, forutsatt at planlagt utforming og tilpasning gjennomføres. For å sikre at prosjektet etableres iht.

illustrasjonsprosjektet sikres bebyggelsen gjennom plassering og høyder i kart og tydelige bestemmelser til utforming og materialbruk.

På dette grunnlaget er plassering og utforming videreutviklet for å redusere landskapsvirkningene. Planen gir dermed et robust rammeverk der hensynet til landskap, naturmangfold og friluftsliv er integrert i prosjektutviklingen.

7.7 Restaurering av strandsonen og forbedring av marint miljø

Fjerning av eksisterende kai, molo og utfylling gir bedre forhold for vannmiljø og marint liv, ved at naturlig vannutskifting gjenopprettes og det legges til rette for mer naturlige bunn- og strandforhold. Dette er viktig for biologisk mangfold i overgangen mellom land og sjø.

Planforslaget legger til rette for forbedrede fysiske forhold som kan muliggjøre restaurering av marine naturtyper, herunder tareskog. Tareskog er et viktig habitat for marint liv og har stor betydning for biologisk mangfold og karbonbinding. Selve restaureringstiltak kan ikke sikres gjennom reguleringsplan, men forutsettes fulgt opp i gjennomførings- og driftsfase i samarbeid med relevante fagmiljøer. Planen sikrer at de grunnleggende tiltakene gjennom fjerning av eksisterende inngrep, etablering av ny flytebrygge og åpning av strandsonen for allmenn bruk.

Samlet vurderes tiltakene å gi forbedret miljøtilstand i strandsonen, bedre forutsetninger for marint liv og økt kvalitet og tilgjengelighet for friluftsliv.

7.8 Konsekvenser for tiltak i sjø

Planforslaget legger til rette for fjerning av eksisterende steinmolo, etablering av ny flytebrygge, opparbeidelse av strand samt etablering av spillvannsledning med utslippspunkt i sjø. Tiltakene er vurdert gjennom egne miljøundersøkelser og marin naturkartlegging.

7.8.1 Konsekvenser for vannmiljø og forurensning

Miljøundersøkelser viser at sedimentene i tiltaksområdet har lave konsentrasjoner av miljøgifter, hovedsakelig innenfor tilstandsklasse I–II. Sedimentene består i hovedsak av grovkornet materiale, noe som gir lavt potensial for spredning av partikler og forurensning ved gjennomføring av tiltak i sjø. Betong- og steinmasser fra eksisterende molo er vurdert som rene og egnet for gjenbruk. Tiltakene vurderes derfor å gi små eller ubetydelige konsekvenser for forurensningsforholdene i sjøen.

7.8.2 Konsekvenser for marine naturtyper

Det er registrert forvaltningsrelevante marine naturtyper i og nær tiltaksområdet, særlig ruglbunn og grunne sandområder. Ruglbunn er en sårbar naturtype med høy økologisk verdi og svært lav reetableringsevne. Tiltak som fjerning av molo kan medføre risiko for nedslamming og fysisk påvirkning dersom de ikke gjennomføres skånsomt.

Planforslaget legger til grunn at moloen fjernes på en kontrollert måte, blant annet ved å utføre arbeidet ved lavvann og begrense partikkelspredning. Med disse forutsetningene vurderes konsekvensene for marine naturtyper som små til noe negative, lokalt og midlertidig.

7.8.3 Konsekvenser for fisk og økologiske funksjoner

Området inngår i et regionalt viktig gyteområde for torsk, med dokumentert eggproduksjon og høy eggretensjon. Tiltak i sjø kan i anleggsperioden medføre midlertidige forstyrrelser, særlig dersom partikkelspredning forekommer i gyteperioden. Med hensyn til planlagt gjennomføring og anbefalte avbøtende tiltak vurderes tiltakene å ikke gi varig negativ påvirkning på fiskebestander eller økologiske funksjoner i området.

7.8.4 Vurdering etter vannforskriften

Berørt vannforekomst har i dag god økologisk og god kjemisk tilstand, og tiltakene er vurdert opp mot miljømålene i vannforskriften §§ 4–7. Basert på tiltakets begrensede omfang, vannforekomstens størrelse og fortynningsforholdene i fjorden, vurderes det at planforslaget ikke medfører forringelse av vannforekomstens tilstand eller hindre måloppnåelse.

7.8.5 Samlet vurdering

Samlet sett vurderes tiltak i sjø å gi små til moderate, hovedsakelig midlertidige konsekvenser, knyttet til anleggsfase og lokale naturverdier. Med forutsetning om skånsom gjennomføring, avbøtende tiltak og videre oppfølging gjennom dokumentasjonskrav, vurderes konsekvensene som akseptable og i tråd med vannforskriften og gjeldende miljømål.

Bestemmelsene og dokumentasjonskravene sikrer at tiltak i sjø kan gjennomføres uten forringelse av vannmiljøet, i tråd med vannforskriften, og med tilstrekkelig hensyn til påviste marine naturverdier. Reguleringen gir klare rammer samtidig som nødvendige detaljer avklares i gjennomføringsfasen.

7.9 Låsettingsplassen i havna

Havneområdet utenfor stranda er registrert som låsettingsplass for fiskeri, med registrering fra 2004 som også overlapper en kasteplass for landnot for sild i perioden september–desember. Området ble benyttet i forbindelse med fiske etter norsk vårgytende sild fram til midten av 2000-tallet, men har siden ikke vært i aktiv bruk til dette formålet. Fiskeridirektoratet peker samtidig på at fremtidig bruk ikke kan utelukkes, blant annet som følge av endringer i vandringsmønster for NVG-sild, og at deler av området fortsatt kan være aktuelle for bruk avhengig av planutforming. Planforslaget legger derfor til grunn at det tas hensyn til muligheten for videre bruk, og at løsninger utformes slik at sameksistens mellom fiskeriinteresser og ny arealbruk kan ivaretas gjennom arealbegrensningen av tiltak i sjø.

Planområdet ligger i tillegg i tilknytning til Skarstadhamn, som er vurdert som en fiskerihavn med betydning for sesongfiske, og området brukes til ferdsel av både nærings- og fritidsfartøy. Kystverket forutsetter at det tas hensyn til sjøsikkerhet, herunder eksisterende navigasjonsinnretning innenfor planområdet og bruk av nærliggende havn og farvann.

Det er ikke avdekket forhold som legger hindringer for Skarstadhamn eller konsekvenser for sjøsikkerheten i området. Planforslaget legger til grunn slike hensyn gjennom videre detaljering av løsning for bruk av sjøarealene og avsetning av nødvendige arealer til navigasjonsformål.

Samlet vurderes planforslaget å ha begrenset konflikt med dagens faktiske fiskeriaktivitet, samtidig som det tas høyde for usikkerhet knyttet til fremtidig bruk av området. Videre planprosess og detaljprosjektering vil gi grunnlag for nødvendige tilpasninger for å sikre sameksistens mellom fiskeriinteresser, sjøsikkerhet og planlagt bruk.

7.10 Konsekvenser for trafikk og mobilitet

7.10.1 Ejordveien får noe økt trafikk, men økningen er lav og godt innenfor vegens kapasitet

Planområdet ligger ved munningen av Ejorden, ut mot Ofotfjorden med adkomst både fra sjøen og fylkesveien Ejordveien. 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 at trafikk blir spredt utover ukedagene, og dermed gir liten påvirkning på veinettet eller fylkesveien.

Planforslaget forventes å generere om lag 50 bilturer per døgn ved høyt belegg. Dette anslaget er basert på en konservativ beregning med utgangspunkt i parkeringskapasitet og bilbruk, slik det fremgår av trafikknutatet. Beregningen tar høyde for maksimal utnyttelse av parkeringsplasser og inkluderer trafikk fra ansatte, gjester, varelevering og renovasjon.

Samtidig legger trafikknutatet til grunn at hovedandelen av gjester vil ankomme sjøveien, mens biltrafikken i hovedsak vil være knyttet til ansatte, drift og noe begrenset gjestebruk. Dette innebærer at beregnet trafikknivå representerer et øvre nivå, og at faktisk trafikk i normal drift vil kunne være lavere.

Sammenliknet med dagens lave trafikkmengder innebærer dette en relativ økning. Det totale trafikkvolumet vil likevel være lavt, og godt innenfor vegens kapasitet. Trafikknutatet vurderer at økningen ikke vil gi merkbare konsekvenser for trafikkavvikling eller trafikksikkerhet langs Ejordveien.

Økt biltrafikk kan gi noe flere møter mellom kjørende og gående eller syklende i blandet trafikk. På grunn av det lave trafikkvolumet vurderes konsekvensene som små. Planen sikrer samtidig tilfredsstillende siktforhold og frisktsoner ved avkjørsel fra fylkesveg, noe som bidrar til å opprettholde god trafikksikkerhet.

Planforslaget bygger på et driftskonsept der hovedankomst for gjester skjer via sjø, og der bilbruk i størst mulig grad begrenses til nødvendige transporter. Sammenliknet med et mer tradisjonelt, bilbasert reiselivsanlegg innebærer dette en lavere faktisk trafikkbetlastning på vegen over tid.

Samlet vurdering

Samlet vurderes planforslaget å ha små negative konsekvenser for trafikk og ferdsel langs

Efjordveien. Økningen i biltrafikk er begrenset, og innenfor vegens kapasitet, samtidig som driftskonseptet bidrar til å redusere reell trafikkbelastning. Tiltaket kan også gi økt tilgjengelighet til strandsonen og området som helhet, blant annet gjennom tilrettelegging for allmenn bruk.

7.10.2 Planområdet får ny avkjørsel og adkomstvei

Planområdet er har i dag avkjøring i nordøst fra fylkesveien, felles med nabotomtene nord for planområdet. Dagens adkomst for biltrafikk inn til selve planområdet, og åpner for at gående og syklende kan besøke den nye stranda.

Planforslaget 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. Adkomstveien skal etableres med tilstrekkelige bredder for å håndtere større kjøretøy som renovasjon, utrykningskjøretøy og for vedlikehold av teknisk infrastruktur.

Ny adkomstvei inn til bebyggelsen legges vest for eksisterende bebyggelse, og er en omlegging av dagens traktorvei. Løsningen innebærer at adkomsten etableres innenfor forslagsstillers eiendom, og at jordbruksarealene utvides for sammenhengende drift. Ny avkjørsel og adkomstvei gir små og lokale konsekvenser for naturmangfold. Konsekvensene er vurdert som noe negativ for naturtypen boreal hei, hvor adkomst og parkering berører en mindre del av lokaliteten. Ellers gir veien ubetydelige konsekvenser for øvrige naturtyper knyttet til vei, parkering og trafikk. Tiltaket er samlet vurdert å ikke medføre vesentlig økt belastning på naturmangfoldet, jf. naturmangfoldloven § 10.

7.11 Klima, vær og vind

7.11.1 Vind

Planområdet er kystnært og værutsatt, hvor vind er en naturlig del av landskapets karakter og opplevelse. Vindforholdene inngår som en forutsetning i vurderinger av bølger og stormflo, men er ikke et eget risikotema for bebyggelse eller opphold på land.

Planforslaget legger til grunn at vind håndteres gjennom plassering, orientering og utforming av bebyggelsen, samt bruk av terreng og bygningsvolumer som naturlig le. Eventuelle mindre tiltak for å bedre lokale vindforhold vurderes i prosjektering og byggesak, uten særskilte reguleringskrav.

7.11.2 Bølger og stormflo

Planområdet ligger ytterst på Hamnnes og er eksponert for både stormflo og bølgepåvirkning, særlig fra vest og sørvest. Bølge- og stormfloanalysen dokumenterer at området kan bli utsatt for en kombinasjon av 200-års stormflo, framtidig havnivåstigning og kraftige vind- og dønninger. Uten tilpasninger kan det medføre risiko for oversvømmelse, bølgeoverskylling og skader på bebyggelse med personopphold.

Som følge av analysen er planforslaget justert med hensyn til både plassering og høyde på bebyggelsen. Byggene er lagt med laveste gulvnivå over anbefalt flomsikker kote, og der det er

nødvendig er bebyggelsen trukket tilbake fra sjøen for å redusere direkte bølgepåvirkning. Justeringene er gjort i samsvar med anbefalte løsninger i analysen og med sikkerhetsklasse F2 etter byggeteknisk forskrift (TEK17).

Svaberget langs sjøen fungerer som en naturlig bølgedempende struktur, og dette er lagt til grunn i vurderingene. Samtidig er det tatt høyde for at svabergets ujevne utforming ikke gir full beskyttelse under ekstreme forhold. Gjennom justert plassering, høydekrav og krav til konstruksjon reduseres risikoen for skade fra bølger, overskylling og drivgods til et akseptabelt nivå.

Samlet vurderes konsekvensene av bølger og stormflo som akseptable etter gjennomførte tilpasninger, og planforslaget oppfyller kravene til sikkerhet mot flom og bølgepåvirkning. Det gjenstår likevel en begrenset restrisiko knyttet til ekstreme hendelser, noe som er vanlig for kystnær bebyggelse, og som håndteres videre gjennom prosjektering og dokumentasjonskrav i byggesak.

7.12 Vann- og avløp og elektriske anlegg

Planområdet ligger utenfor kommunalt vann- og avløpsnett og har i dag enkeltvis, private løsninger for vannforsyning og avløp. Vann hentes fra grunnvannsbrønner med begrenset kapasitet, mens spillvann håndteres gjennom slamavskillere med utslipp til sjø. Løsningene er ikke samordnet og er ikke dimensjonert for økt eller samlet belastning.

7.12.1 Vannforsyning

Planforslaget innebærer etablering av et felles, privat vannforsyningssystem basert på grunnvann, med vannbehandling og utjevningsbasseng. Dette gir en betydelig forbedring sammenliknet med dagens situasjon, både når det gjelder kapasitet, forsyningssikkerhet og kvalitet. Tiltaket vurderes ikke å gi negative konsekvenser for regionale eller kommunale vannressurser, da løsningen er selvforsynt og ikke knyttet til kommunalt nett.

Konsekvenser av brønnboring og vannforsyning

Planforslaget forutsetter etablering av vannforsyning basert på grunnvannsbrønner innenfor planområdet. Brønnboring kan skje innenfor hensynssone boreal hei, men skal ikke skje innenfor hensynssone kulturmiljø, av hensyn til sårbar natur og kulturhistoriske verdier.

Brønnboring medfører lokale og begrensede inngrep knyttet til boring, riggplass og tekniske installasjoner. Det må også påregnes at testboring kan være nødvendig, og at det eventuelt kan kreves flere boreforsøk før tilstrekkelig vannmengde og kvalitet oppnås. Disse aktivitetene gir midlertidige forstyrrelser, men vurderes som håndterbare dersom inngrepene samordnes med ny adkomstvei og eksisterende teknisk infrastruktur.

Ved lokalisering av borepunkt i tilknytning til adkomstvei og ved samordnet legging av vann- og elkabler, kan behovet for nye terrenginngrep og kjørespor reduseres. Selve borehullet gir et lite permanent arealbeslag, og midlertidige anleggsarealer skal istandsettes etter avsluttet arbeid.

Samlet vurderes konsekvensene for naturmiljøet ved brønnboring og vannforsyning som små til moderate, forutsatt at boring skjer utenfor hensynssone kulturmiljø, at inngrep begrenses i omfang, at midlertidige tiltak og terreng tilbakeføres. Planforslaget sikrer dermed tilstrekkelige rammer for å etablere sikker vannforsyning uten vesentlige negative konsekvenser for natur eller kulturmiljø.

7.12.2 Avløp og spillvann

Planforslaget legger til rette for et felles avløpsanlegg med rensing gjennom minirenseanlegg, i tråd med forurensningsforskriftens krav. Dette gir bedre rensesgrad og mer kontrollert utslipp til sjø enn dagens løsninger. Samlet vurderes planforslaget å gi reduserte miljømessige konsekvenser for resipienten sammenliknet med dagens situasjon med spredte og dels uavklarte utslipp.

7.12.3 Overvann

Området har naturlig avrenning direkte til sjø og består i hovedsak av bart fjell og lite permeable masser. Planforslaget innebærer begrensede terrenginngrep, og bebyggelse etableres i stor grad på påler. Dette medfører at avrenningsmønsteret i liten grad endres, og overvann kan håndteres kontrollert til sjø uten økt risiko for skader eller uønskede konsekvenser.

7.12.4 Samlet vurdering

Planforslaget medfører moderate konsekvenser for vann og avløp, men med klart positive effekter sammenliknet med dagens situasjon. Overgangen fra private, fragmenterte løsninger til felles, moderne anlegg gir bedre ressursutnyttelse, høyere miljøstandard og større forutsigbarhet. Planforslaget vurderes ikke å medføre økt belastning på kommunal infrastruktur og er i samsvar med gjeldende regelverk og overordnede miljøhensyn.

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 prinsippløsninger 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.

7.13 Energibehov og energiforbruk

Planforslaget medfører økt energibehov sammenlignet med dagens situasjon, knyttet til overnatting, fellesfunksjoner, tekniske anlegg, vannbehandling, avløpsrensing, ventilasjon, varmtvann og helårsdrift. Endelig energikonsept fastsettes i detaljprosjektering, men skal baseres på energieffektive tekniske løsninger og vurdering av lokale energikilder der dette er egnet.

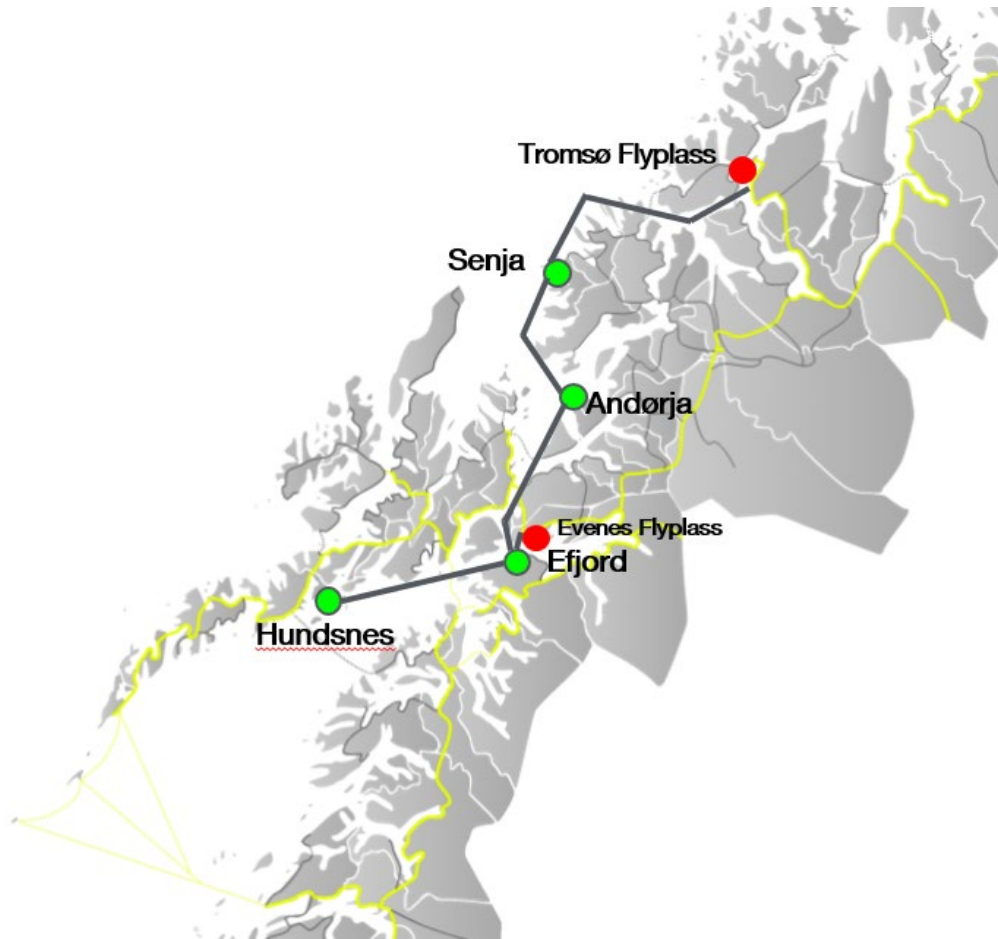
I tråd med prinsippene for Arctic Voyage og prosjektets overordnede bærekraftstrategi legges det opp til et lavt og kontrollert driftsnivå, små enheter og begrenset kapasitetsutnyttelse, noe som bidrar til å holde samlet energibruk på et moderat nivå sett i forhold til mer tradisjonelle reiselivsanlegg.

7.14 Prosjektets bærekraftsmål

Bærekraft er et gjennomgående premiss for utviklingen av Norrøna Efjord, og er forankret både i nasjonalt og lokalt planverk, plan- og bygningsloven, byggeteknisk forskrift og i forslagsstillers egne strategier for miljø og samfunnsansvar.

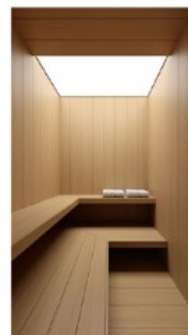
Krav til bærekraftig utvikling er blant annet nedfelt i Narvik kommunes planstrategi «Å skape et bærekraftig velferdssamfunn», med mål om å utvikle et økologisk bærekraftig samfunn gjennom aktiv klimapolitikk og forsvarlig ressursforvaltning. Innen bygg og anlegg er dette konkretisert gjennom krav til blant annet klimavurderinger, energieffektivitet, naturhensyn og bruk av miljøvennlige løsninger.

Norrønas satsing på reiseliv er forankret i selskapets Responsibility Roadmap mot 2029, der bærekraft er operasjonalisert gjennom konkrete mål knyttet til klima, natur, lokalsamfunn og verdiskaping. Overgangen fra produktutvikling til destinasjonsutvikling skjer gjennom etableringen av et helhetlig reiselivskonsept – *Arctic Voyage* – der flere mindre destinasjoner kobles sammen i et nettverk langs kysten av Nord-Norge.



Figur 40. Oversikt over destinasjoner i Arctic Voyage langs kysten av Nord-Norge.

Innenfor dette konseptet utvikles hver destinasjon som et lite, stedstilpasset opphold med begrenset kapasitet (typisk 30–50 gjester), der oppholdene er del av en lengre reise mellom flere steder med båt og guide. Dette gir et grunnlag for å styre belastningen på naturen gjennom små grupper, lavt aktivitetsnivå og kontrollert ferdsel over tid, i tråd med prinsipper for naturtilpasset og regenerativt reiseliv.



Figur 41. Referanser for arkitektonisk uttrykk med bruk av naturmaterialer og landskapstilpasning.

Arctic Voyage bygger på et regenerativt perspektiv der målet er at aktivitetene samlet sett skal bidra positivt til natur og lokalsamfunn. Ferdsl, installasjoner og drift skal i minst mulig grad gi varige inngrep, og det legges opp til løsninger som kan reverseres og tilbakeføres dersom bruken opphører. Samtidig inngår samarbeid med lokale aktører, naturforvaltning og næringer som en integrert del av utviklings- og driftsmodellen.

Erfaringer fra tidligere og pågående prosjekter viser hvordan disse prinsippene omsettes i praksis, med vekt på konsentrert utbygging, lavt naturavtrykk, styrt aktivitet og lokal verdiskaping. Dette videreføres og videreutvikles i Norrøna E fjord som del av et større, sammenhengende system av destinasjoner.

Bærekraft i Norrøna E fjord

Planforslaget for Norrøna E fjord er utformet for å forene naturhensyn, friluftsliv, lokal verdiskaping og langsiktig ressursforvaltning, og bygger på følgende hovedprinsipper:

- konsentrert utbygging med begrenset arealbeslag
- tydelig tilpasning til landskap og terreng
- reduksjon av privatisering i strandsonen
- lavintensive og styrt aktiviteter, organisert i små grupper
- hensyn til naturmangfold, reindrift og kulturmiljø
- hovedankomst via sjø som reduserer transportbelastning på land
- lokal forankring med helårig drift og samarbeid med lokale aktører

Bærekraft er dermed ikke behandlet som et enkeltstående tema, men er integrert i planens hovedgrep, arealbruk og driftskonsept. Gjennom koblingen til Arctic Voyage forankres prosjektet også i en større struktur som muliggjør bedre styring av ferdsel, belastning og verdiskaping over flere steder, fremfor å samle presset på ett enkelt lokalt område.

7.14.1 Forankring i FNs bærekraftsmål

Planforslaget er særlig forankret i følgende seks av FNs bærekraftsmål, som utgjør hovedfokus for prosjektet:

- Mål 8 – Anstendig arbeid og økonomisk vekst: Planforslaget legger til rette for helårig reiseliv og lokal sysselsetting, med bruk av lokal kompetanse, leverandører og samarbeidspartnere.
- Mål 11 – Bærekraftige byer og lokalsamfunn: Prosjektet bidrar til stedsutvikling i distriktene, med konsentrert utbygging, tydelige rammer for naturbruk og reduksjon av privatisering i strandsonen.
- Mål 12 – Ansvarlig forbruk og produksjon: Planen legger til grunn areal- og ressursbesparende løsninger, lang levetid på bygg, og begrensede inngrep i landskap og natur.
- Mål 13 – Stoppe klimaendringene: Gjennom konsentrert utbygging, redusert transportbehov internt i området og bevisst material- og energibruk bidrar prosjektet til lavere samlet klimaavtrykk.
- Mål 14 – Liv under vann: Fjerning av molo og utfylling, åpning av strandsonen og forbedrede fysiske rammer for vannmiljø legger til rette for styrking av marint liv og naturrestaurering.
- Mål 15 – Liv på land: Planforslaget ivaretar store sammenhengende LNFR-områder, beskytter sårbar natur, og legger til rette for styrt ferdsel som reduserer slitasje på naturmangfold.

7.15 Barns interesser og sosial infrastruktur

Planarbeidet er vurdert opp mot rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen, som stiller krav om at konsekvenser for barn og unge skal vurderes i planer etter plan- og bygningsloven.

Planområdet består i dag i hovedsak av natur- og utmarksarealer, uten spesiell tilrettelegging for lek, opphold eller aktiviteter spesielt rettet mot barn og unge. Det finnes ingen etablerte lekeplasser, møteplasser, skoleveier eller barne- og ungdomsrettede anlegg innenfor planområdet eller planens influensområde som berøres av tiltaket. Konsekvensutredningen for friluftsliv viser videre at de viktigste og mest brukte friluftsområdene i området ligger utenfor planområdet, og dermed påvirkes ikke nevneverdig av planforslaget. Planforslaget legger til rette for at strandsonen åpnes og gjøres allment tilgjengelig, gjennom fjerning av privatiserende tiltak og bedre tilgjengelighet for ferdsel og opphold. Dette gir et nytt felles uteområde som kan benyttes av alle aldersgrupper, inkludert barn og unge, for enkle og uorganiserte aktiviteter som opphold, lek i strandkanten og ferdsel langs sjøen. Tiltaket vurderes å ha en positiv effekt for barn og unge sammenlignet med dagens situasjon, der området i praksis fremstår som privat og lite tilgjengelig.

Når det gjelder sosial infrastruktur, innebærer planforslaget ikke etablering av nye boliger eller fast bosetting, og gir derfor ingen økt belastning på kommunale tjenester som barnehage, skole, helse- og omsorgstjenester eller idrettsanlegg. Tiltaket er avgrenset til fritids- og reiselivsformål og vurderes ikke å være dimensjonerende for sosial infrastruktur i kommunen.

Samlet vurderes planarbeidet å berøre barn og unges interesser i begrenset grad, men med en positiv effekt gjennom økt allmenn tilgang til strandsonen. Hensynet bak rikspolitiske retningslinjer for barn og unge anses ivaretatt ved at:

- eksisterende oppvekst-, leke- og friluftsområder for barn og unge ikke bygges ned eller forringes
- tilgang til viktige friluftsområder opprettholdes
- strandsonen åpnes for allmenn bruk og bidrar til økt tilgjengelighet til et felles uteområde

Planforslaget vurderes dermed å være i samsvar med intensjonene i både RPR for barn og unges interesser og overordnede mål om inkluderende og tilgjengelige uteområder.

7.16 Universell utforming og tilgjengelighet

Det legges til grunn for planarbeidet at krav til universell utforming skal ivaretas i samsvar med byggt teknisk forskrift (TEK17). Dette gjelder særlig felles utearealer, adkomster og publikums- og fellesfunksjoner innendørs, der universell utforming er et lovpålagt krav. For hyttebebyggelsen gjelder krav om at minimum 10 % av boenhetene skal være universelt utformet, i tråd med forskriftens differensiering mellom bolig- og publikumsrettede funksjoner.

Planområdet ligger i et kystnært og stedvis bratt terreng, og planforslaget er bevisst utformet slik at bygninger, ganglinjer og tekniske inngrep i størst mulig grad følger eksisterende terrengformasjoner og dagens landevei. Denne tilnærmingen er valgt for å begrense terrenginngrep, bevare landskapets karakter og redusere behovet for omfattende utfyllinger, murer og rampekonstruksjoner.

Byggt teknisk forskrift stiller i stor grad funksjonskrav, og åpner for at universell utforming kan løses stedstilpasset der terreng og naturgitte forhold gjør full oppfyllelse av preaksepterte ytelser vanskelig eller uforholdsmessig. Planforslaget bygger på prinsippet om best mulig universell utforming innenfor områdets naturgitte rammer, der tilgjengelighet prioriteres til sentrale funksjoner og sammenhenger, samtidig som løsninger tilpasses terrenget. Universell tilgjengelighet sikres særlig til:

- hovedadkomst til området
- felles utearealer og møteplasser
- publikums- og fellesfunksjoner innendørs
- et utvalg universelt utformede hytter

For øvrige ganglinjer og utearealer sikrer bestemmelsene at det legges til rette for gode, lesbare og trygge løsninger, med jevne overflater, tydelige traséer og hvilepunkter, så langt dette kan oppnås uten uforholdsmessige terrenginngrep.

Samlet vurdert ivaretar planforslaget universell utforming på en realistisk og forskriftsmessig måte, der tilgjengelighet og brukbarhet balanseres mot hensynet til landskap, natur og stedets karakter. Planen legger dermed til rette for inkluderende løsninger, samtidig som den gir nødvendig fleksibilitet for detaljering og tilpasning i byggesak.

7.17 Støy

Planforslaget legger ikke til rette for støyende virksomhet, men det kan bli støy i bygg- og anleggsfasen. Planbestemmelsene sikrer at bygg- og anleggstiltak skal etableres i tråd med gjeldende retningslinje T-1442/21 (evt. senere vedtatte retningslinjer/forskrifter som erstatter denne).

7.18 Brann og redning

Planområdet ligger i spredtbygd strøk og faller ikke inn under definisjonen av tettsted. Dette innebærer at det må påregnes utrykningstid over 30 minutter for første innsats fra kommunens brann- og redningstjeneste. Brannberedskapen ivaretas av deltidstasjoner i Ballangen og Kjøpsvik, supplert av Narvik brannstasjon ved behov.

Det planlegges ikke kjørbare vei helt fram til bygningene. Brann- og redningskjøretøy vil kunne kjøre fram til snuhammer på ny adkomstvei, mens videre tilgang til bebyggelsen må skje til fots, med lettere kjøretøy eller ved bæring av utstyr. Dette innebærer noe redusert tilgjengelighet for innsatsmannskaper sammenlignet med ordinær kjørbare adkomst, og gir en økt sårbarhet knyttet til lang innsatstid.

Det finnes ikke offentlig brannvannsforsyning i området. Samtidig ligger bebyggelsen nært åpen og isfri sjø, som gir tilgang til slokkevann året rundt. I henhold til gjeldende regelverk er det ikke krav om kommunal slokkevannsforsyning for fritidsbebyggelse i spredtbygd strøk, og planforslaget vurderes derfor å oppfylle kravene i plan- og bygningsloven og forskrift om brannforebygging.

Samlet sett vurderes planforslaget å gi akseptable konsekvenser for brann og redning innenfor gjeldende regelverk, men med en erkjent sårbarhet knyttet til lang utrykningstid og begrenset kjøre- og adkomst. For å redusere risiko og styrke brannsikkerheten utover minstekrav anbefales det i brannfaglig notat en rekke kompenserende tiltak, herunder:

- bruk av åpen sjø som slokkevannskilde, eventuelt supplert med tekniske løsninger,
- økt brannmotstand mellom bygninger,
- automatiske brannalarmanlegg med direkte varsling,
- og ytterligere tiltak for å legge til rette for effektiv førsteinnsats.

Disse tiltakene vurderes å kunne redusere konsekvensene av brann betydelig, og gir et tilfredsstillende sikkerhetsnivå tilpasset områdets beliggenhet og bruk.

7.19 Risiko- og Sårbarhet - ROS

Norconsult har utarbeidet ROS-analyse med følgende konklusjon og oppsummering av tiltak:

7.19.1 Konklusjon

Planområdet fremstår generelt, med de tiltak som er beskrevet og forutsatt fulgt, som lite til moderat sårbart. Det har blitt gjennomført en innledende fareidentifikasjon og sårbarhetsvurdering av de temaer som gjennom fareidentifikasjonen fremsto som relevante. Følgende farer har blitt utredet:

- Ustabil grunn
- Stormflo og bølgepåvirkning
- Skog- og lyngbrann
- VA-anlegg/ledningsnett
- Trafikkforhold
- Slokkevann for brannvesenet

Det er gjennom fareidentifikasjon og sårbarhetsvurdering, identifisert tiltak som det ut fra samfunnssikkerhetshensyn er nødvendig å gjennomføre for å unngå å bygge sårbarhet inn i dette planområdet. Tiltakene er sammenfattet nedenfor og må følges opp i det videre planarbeidet.

7.19.2 Oppsummering av tiltak

Fare	Sårbarhets- og risikoreduserende tiltak
Ustabil grunn	Områdestabilitet er ivaretatt jf. geoteknisk vurdering [12]. Lokalstabilitet må ivaretas i detaljprosjektering som beskrevet i geoteknisk vurdering.
Stormflo og bølgepåvirkning	Nødvendig sikkerhet mot flom må etterkommes som angitt i TEK17 §7-2 og som beskrevet i rapport bølge og stormfloanalyse [13].
Skog- og lyngbrann	Ivareta forebyggende tiltak i anleggsfasen.
VA-anlegg/ledningsnett	Overvannshåndtering skal gjennomføres som beskrevet i VAO rammeplan [14], herunder nødvendig klimapåslag.
Trafikkforhold	Utforming av ny avkjørsel i henhold til kravene i Statens vegvesens håndbok N100, spesielt med tanke på tilstrekkelig sikt for å minimere risikoen for trafikkulykker.
Slokkevann for brannvesenet	Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap: Byggverk skal plasseres og utformes slik at brannvesenet har brukbar tilgjengelighet til og i byggverket for rednings- og slokkeinnsats (TEK17 §11-17). Branncellebegrensning: Der avstanden mellom bygningene er mindre enn 8 meter, skal brannspredning ivaretas med branncellebegrensende bygningsdeler i henhold til TEK17.
	Forsvarlig adgang til slokkevann: Plan- og bygningsloven §27-1 krever at bygning har forsvarlig tilgang til slokkevann. For dette tiltaket anses åpen vannkilde (isfritt hav) som tilfredsstillende løsning.

7.19.3 Hvordan følges ROS opp i reguleringsplanen

Risiko- og sårbarhetsanalysen identifiserer relevante risikoforhold og nødvendige tiltak for å unngå å bygge sårbarhet inn i planområdet. Samlet vurderes området som lite til moderat sårbart, forutsatt at identifiserte tiltak følges opp.

Planforslaget håndterer risiko i hovedsak gjennom arealdisponering og overordnede føringer i planen. Lokalisering av bebyggelse, avstander, høyder og sikring av sårbare områder er ivare tatt gjennom plankart og bestemmelser, og bidrar til å redusere eksponering for uønskede hendelser.

Samtidig viser ROS-analysen at flere risikoforhold er knyttet til tekniske løsninger og prosjektering, særlig for VA-løsninger, brannsikkerhet og påvirkning fra stormflo og bølger. Disse forholdene ivaretas gjennom krav i byggteknisk regelverk (TEK17) og videre detaljprosjektering, i tråd med premissene i analysen.

Stormflo og bølgepåvirkning er de mest sentrale naturbaserte risikoene. Disse håndteres primært gjennom plassering og høyde på bebyggelse, samt krav til dimensjonering og utforming av konstruksjoner.

Planen bygger dermed på en tydelig ansvarsdeling: reguleringsplanen fastsetter overordnede rammer for arealbruk og sikker lokalisering, mens detaljering av tekniske løsninger og sikkerhet ivaretas i prosjektering og byggesak.

Samlet vurderes oppfølgingen av ROS-analysen som tilfredsstillende, forutsatt at anbefalte tiltak gjennomføres i videre planlegging og utbygging.

7.20 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget forutsetter ikke kommunale investeringer i teknisk infrastruktur innenfor planområdet. Eventuelle behov for tiltak på offentlige samferdselsanlegg avklares med kommunen og relevant vegmyndighet, og kan ved behov håndteres gjennom utbyggingsavtale.

7.21 Konsekvenser for næringsinteresser

Planforslaget legger til rette for utvikling av reiselivsnæring gjennom etablering av et mindre, naturbasert overnattingstilbud. Tiltaket vil kunne gi positive virkninger for lokal verdiskaping, særlig gjennom økt aktivitet innen reiseliv, service og drift, samt potensielt samarbeid med lokale leverandører innen mat, transport og opplevelser.

Planen innebærer samtidig en omstrukturering av arealbruken, der arealer tidligere avsatt til fritidsbebyggelse tilbakeføres til LNFR-formål. Dette bidrar til å redusere potensialet for spredt hytteutbygging, men vurderes å styrke et mer helhetlig og bærekraftig næringsgrunnlag knyttet til naturbasert reiseliv.

For landbruksinteresser legger planen til rette for videreføring av jordbruksdrift og eksisterende bebyggelse. Dette bidrar til å opprettholde lokal ressursutnyttelse og videreføre det tradisjonelle samspillet mellom jordbruk, bosetting og sjøbasert aktivitet i området.

Når det gjelder reindrift, innebærer tiltaket potensielle konflikter knyttet til økt aktivitet og ferdsel. Gjennom planutforming og driftskonsept er det lagt opp til å begrense disse gjennom konsentrert utbygging, styrt ferdsel og tilpasning av aktivitet, slik at påvirkningen reduseres.

Samlet vurderes planforslaget å gi overveiende positive konsekvenser for næringsinteresser, særlig knyttet til lokal og regional reiselivsutvikling, samtidig som eksisterende næringer ivaretas. Det forutsettes at drift og bruk av området skjer innenfor rammene som er lagt til grunn i planen.

7.22 Interessemotsetninger

Planforslaget innebærer avveininger mellom ulike interesser, særlig mellom utbygging, vern av natur- og kulturverdier, reindrift og allmenn bruk av området.

De mest sentrale interessemotsetningene knytter seg til etablering av ny bebyggelse i strandsonen, som innebærer et inngrep i et område med landskaps-, friluftsliv- og kulturverdier. Utbyggingen fører til lokale negative konsekvenser, særlig knyttet til naturmangfold, kulturmiljø og visuelle forhold, samt økt aktivitet som kan påvirke reindrift.

Samtidig innebærer planen en omstrukturering av arealbruken, der utbygging konsentreres til et avgrenset område, mens større sammenhengende arealer sikres til LNFR-formål. Dette reduserer samlet arealbeslag, begrenser fragmentering og bidrar til å skjerme sårbare områder.

For friluftsliv og allmenn tilgang til strandsonen representerer planen både en potensiell konflikt og en forbedring. Selv om ny bebyggelse medfører inngrep, bidrar tiltaket til å redusere privatisering og bedre tilgjengeligheten til deler av strandsonen sammenlignet med dagens situasjon.

Når det gjelder kulturmiljø, innebærer tiltaket tap av enkelte nyere tids elementer, samtidig som de viktigste kulturminnene sikres og eksisterende bebyggelse og jordbruksdrift videreføres. Dette bidrar til å opprettholde de overordnede kulturhistoriske sammenhengene i landskapet.

For reindrift er det særlig knyttet motsetninger til økt ferdsel og aktivitet. Disse søkes redusert gjennom planutforming og driftsgrep, med konsentrert utbygging og styrt bruk av området.

Samlet vurderes interessemotsetningene som håndterbare innenfor rammene av planen. Planforslaget legger opp til en avveining der inngrep og negative konsekvenser ikke fullt ut kan unngås, men der disse er redusert gjennom lokalisering, utforming og brukskonsept, samtidig som flere viktige allmenne hensyn styrkes.

7.23 Avveining av virkninger

Planforslaget innebærer en avveining mellom utbyggingsinteresser og hensynet til natur, kulturmiljø, landskap, reindrift og friluftsliv. Tiltaket medfører lokale negative konsekvenser, særlig knyttet til inngrep i strandsonen, påvirkning av naturmangfold og enkelte kulturmiljøverdier.

Samtidig legger planen opp til en tydelig omstrukturering av arealbruken, med konsentrert utbygging, økt andel LNFR-områder og redusert privatisering av strandsonen. Dette bidrar til å begrense samlet arealbeslag, styrke sammenhengende natur- og friluftsområder og bedre tilgjengeligheten for allmennheten.

Konsekvensutredningene viser samlet sett begrensede konsekvenser, forutsatt at planlagt utforming, tilpasning og oppfølging gjennomføres.

Forslagstiller vurderer på denne bakgrunn at planforslaget gir en balansert løsning, der negative konsekvenser ikke fullt ut kan unngås, men er redusert og avveid mot tydelige gevinster knyttet til arealstruktur, tilgjengelighet og lokal næringsutvikling.

8 Innkomne innspill til oppstart

8.1 Merknader

Forslagsstiller kunngjorde igangsetting av planarbeidet 01.07.2025 i avisa Fremover og digitalt på Narvik kommunes hjemmeside med høringsfrist 19.08.2025. Ved varsling av oppstart av planarbeid kom det inn 10 uttalelser.

8.2 Liste over forhåndsuttalelser

1. Fylkeskommunen Nordland, 29.08.2025
2. Statsforvalteren i Nordland, 22.08.2025
3. Fiskeridirektoratet, 22.07.2025
4. Kystverket, 25.08.2025
5. Sametinget, 10.07.2025
6. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), 12.07.2025
7. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), 04.07.2025
8. Mattilsynet, 18.08.2025
9. UIT – Norges arktiske universitet – Marinarkeologisk vurdering, 14.08.2025
10. Euris Nord AS på vegne av Ann-Helen Remman, 12.08.2025

8.3 Oppsummering av temaer fra uttalelsene med forslagstillers kommentarer

Nedenfor gis en tematisk oppsummering av hovedinnspillene fra oppstartsfasen, med forslagsstillers kommentarer basert på det justerte planforslaget.

8.3.1 Strandsone og arealbruk (LNFR) – Statsforvalteren, Nordland fylkeskommune

Det er lagt vekt på at strandsonen som utgangspunkt skal holdes fri for utbygging, og at LNFR-områder skal ivareta allmenne interesser. Utbygging bør kun skje der konfliktnivået med natur, friluftsliv og kulturmiljø er lavt, og etter konkrete vurderinger av hensynene i pbl. § 1-8.

Forslagstillers kommentar

Planforslaget innebærer en avgrenset utbygging i strandsonen, men samtidig en omstrukturering av arealbruken der utbygging konsentreres til et mindre område med lavere konfliktnivå. Større arealer tilbakeføres til LNFR, og sammenhengende natur- og friluftsområder styrkes.

Strandsonen åpnes i større grad for allmennheten, og privatiseringen reduseres sammenlignet med dagens situasjon.

8.3.2 Friluftsliv og allmenn tilgang – Statsforvalteren, Nordland fylkeskommune

Det er fremhevet at området har høy verdi for friluftsliv, og at tilgjengelighet til strandsonen og opplevelseskvalitet må ivaretas.

Forslagstillers kommentar

Planforslaget legger til rette for økt tilgjengelighet til deler av strandsonen og tydeligere rammer for bruk. Samtidig legges det ikke opp til omfattende fysisk tilrettelegging i øvrige naturområder, slik at disse bevares som sammenhengende og i stor grad uberørte landskap. Dette gir en balansert avveining mellom tilgjengelighet og vern.

8.3.3 Naturmangfold og klima – Statsforvalteren, Nordland fylkeskommune

Det er pekt på behov for kartlegging av naturverdier, og at inngrep i myr og andre karbonrike arealer bør unngås.

Forslagstillers kommentar

Planforslaget er justert slik at myrområder og viktige naturtyper i hovedsak videreføres, og utbyggingen lokaliseres til robuste arealer. Naturverdier sikres gjennom arealformål (LNFR) og hensynssoner.

8.3.4 Kulturminner og kulturmiljø – Nordland fylkeskommune, UIT, Sametinget

Det er stilt krav om arkeologisk registrering og konsekvensutredning for kulturmiljø, samt vurdering av visuelle virkninger og landskapstilpasning.

Forslagstillers kommentar

Kulturminner er kartlagt og sikret gjennom hensynssoner og bestemmelser, og temaet er utredet etter KU-metodikk. Planen innebærer en avveining med noe tap av nyere tids elementer, men viderefører eksisterende bebyggelse og jordbruk som del av et helhetlig kulturlandskap.

8.3.5 Landskap og visuelle virkninger – Nordland fylkeskommune

Området er del av et verdifullt kystslettelandskap, og det er krav om tilpasning til landskapets karakter og dokumentasjon av visuelle virkninger.

Forslagstillers kommentar

Det er gjennomført egen landskapsutredning basert på KU-metodikk og visualiseringer fra representative standpunkt. Utbyggingen er tilpasset terreng og landskapsstruktur, og samlet vurderes konsekvensene som ubetydelige når tiltaket gjennomføres som planlagt.

8.3.6 Reindrift og samiske interesser – Sametinget, Statsforvalteren

Det er pekt på behov for dialog med reinbeitedistrikt og hensyntagen til bruk av området.

Forslagstillers kommentar

Temaet er vurdert i egen konsekvensutredning og Narvik kommune har gjennomført konsultasjonsmøte med samiske interesser. Planforslaget reduserer konflikt gjennom konsentrert utbygging og legger til grunn styrt og lavintensiv bruk. Oppfølging skjer videre gjennom drift og dialog med berørte parter.

8.3.7 Fiskeri og sjøbruk – Fiskeridirektoratet, Kystverket

Det er påpekt behov for å ivareta eksisterende bruk av sjøområder, inkludert fiskeriaktivitet, havnefunksjoner og sjøtrafikk.

Forslagstillers kommentar

Planforslaget er tilpasset eksisterende bruk i sjø gjennom plassering og utforming av brygge og øvrige tiltak. Dette bidrar til å begrense konflikter med fiskeri og trafikk.

8.3.8 Samfunnssikkerhet, naturfare og teknisk infrastruktur – Statsforvalteren, NVE, DSB, Mattilsynet

Det er stilt krav om ROS-analyse, vurdering av kvikkleire, stormflo og klima, samt helhetlige løsninger for vannforsyning og avløp.

Forslagstillers kommentar

ROS-analyse og VAO-plan er utarbeidet. Planforslaget håndterer risiko gjennom lokalisering og overordnede rammer i reguleringsplanen, mens tekniske løsninger følges opp i prosjektering og byggesak.

8.3.9 Trafikk og adkomst – Nordland fylkeskommune, private merknader

Det er stilt krav til trafiksikker adkomst, samt innspill om eksisterende adkomstrettigheter og trasevalg.

Forslagstillers kommentar

Planforslaget legger til rette for ny adkomst med tilfredsstillende trafiksikkerhet. Endelig løsning er avklart i dialog med berørte parter, og sikres gjennom plankart og bestemmelser.

9 Avsluttende kommentar

Norrøna Adventure har som mål å utvikle et stedstilpasset og langsiktig prosjekt basert på områdets naturgrunnlag, landskap og kulturhistorie. Utgangspunktet for planarbeidet har vært å skape et lavintensivt og kvalitetsorientert reiselivstilbud, der bruk, omfang og tilrettelegging tilpasses områdets tåleevne og lokale forutsetninger.

Planarbeidet har vært preget av god og konstruktiv dialog med Narvik kommune, Nordland fylkeskommune og Sametinget. Innspill og veiledning fra myndighetene har bidratt til å tydeliggjøre premisser for utviklingen, og har vært en viktig del av grunnlaget for de justeringene som er gjort i planforslaget. Forslagsstiller vil særlig fremheve den faglige kvaliteten og tilgjengeligheten i denne dialogen.

Samtidig er det forhold knyttet til bruk, ferdsel og aktivitet som i begrenset grad kan sikres direkte gjennom reguleringsplan. Disse er likevel lagt til grunn for prosjektets videre utvikling og inngår som en del av Norrøna Adventure sin strategi og driftskonsept. Dette innebærer blant annet styrt ferdsel, tilpasset aktivitetsnivå og hensyn til natur, kulturmiljø og reindrift over tid.

Samlet vurderes planforslaget å representere en stedstilpasset utvikling, der prosjektets kvaliteter ligger i samspillet med landskapet og eksisterende bruk av området. Tiltaket er utviklet for å gjennomføres på områdets premisser, med tydelige rammer for bruk og med høy grad av tilpasning til natur- og kulturverdier.

10 Vedlegg til planforslaget

Nr	Vedlegg	Dato	Revidert
1.	1.1 Planbeskrivelse WORD 1.2 Planbeskrivelse PDF	29.05.2026 29.05.2026	07.08.2026 07.08.2026
2.	2.1 Plankart 2.2 Plankart SOSI	22.05.2026 22.05.2026	04.08.2026 04.08.2026
3.	3.1 Planbestemmelser WORD 3.2 Planbestemmelser PDF	29.05.2026 29.05.2026	07.08.2026 07.08.2026
4.	4.1 Samledokument forhåndsuttalser 4.2 Forslagsstillers oppsummering av uttalelser og kommentarer 4.3 Varslingsliste_epost_brev 4.4 Kunngjøringsannonse 4.5 Varslingsbrev oppstart 4.6 Sametinget – Epost befarings samiske kulturminner 4.7 Møtereferat fra Konsultasjon jf. Sameloven kapittel 4	29.05.2026	
5.	5.1 Konsekvensutredning kulturarv, Norconsult	28.04.2026	
6.	6.1 Konsekvensutredning reindrift, Norconsult	20.04.2026	
7.	7.1 Konsekvensutredning naturmangfold, Norconsult	27.05.2026	
8.	8.1 Konsekvensutredning friluftsliv, LPO	14.04.2026	
9.	9.1 Illustrasjonshefte med volumstudier, Snøhetta 9.2 Situasjonsplan A3 M 1_3000, LPO	28.05.2026 27.05.2026	
10	10.1 Utredning landskap, LPO	26.05.2026	
11	11.1 Miljøundersøkelser og tiltak i sjø, Norconsult	15.05.2026	
12	12.1 Bølger- og stormfloanalyse, Norconsult	02.12.2026	
13	13.1 VAO-rammeplan, Norconsult 13.2 VAO oversiktstegning, Norconsult	22.04.2026 27.05.2026	
14	14.1 Trafikkvurdering, Norconsult 14.2 Veitegninger, Norconsult	17.02.2026 06.01.2026	
15	15.1 Vurdering av brannsløkking, Norconsult	20.04.2026	
16	16.1 Elektro, strøm, fiber og plassbehov, Norconsult 16.2 VVS – Tekniske anlegg, Norconsult	20.03.2026 20.03.2026	
17	17.1 Geoteknisk vurdering, Indira AS	19.09.2025	
18	18.1 Risiko- og sårbarhetsanalyse, Norconsult	12.05.2026	
19	19.1 Norrøna – Arctic Voyage 19.2 3D-modell i FBX	29.05.2026	