

## Saksframlegg

Arkivsak: 21/4248 - 34

Saksbehandler Runar Kvalvik

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
005/25	Hovedutvalg for plan og utvikling	11.03.2025
020/25	Narvik kommunestyre	27.03.2025

### Sluttbehandling - reguleringsendring for Straumen hytteområde Planid 2008101

Jeg viser til sakens utredning og vil foreslå følgende:

#### Innstilling:

Følgende merknader er behandlet:

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB)

Merknadens pkt. 1, 2, 3, 4 og 5 tas til orientering.

#### Narvik vann

Merknadens pkt. 1 og 2 tas til følge.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Merknadens pkt. 1, 2 og 3 tas til orientering.

Narvik kommune, Veg og park

Merknadens pkt. 1 og 2 tas til orientering.

Nordland Fylkeskommune

Merknadens pkt. 1, 6, 7, 10, 11, 12 og 13 tas til orientering.

Merknadens pkt. 2, 3, 4, 5, 8 og 9 tas til følge.

Merknadens pkt. 10 tas ikke til følge.

### Statens vegvesen

Merknadens pkt. 1, 2 og 3 tas til orientering.

### Gudmund Lorentz Soerslett/ Marit Liengen

Merknadens pkt. 2, 4 og 5 tas til orientering.

Merknadens pkt. 3 tas til følge.

Merknadens pkt. 1, 7, 8, 9, 10, 12 og 15 tas ikke til følge.

Merknadens pkt. 6 tas delvis til følge.

Merknadens pkt. 11, 13 og 14 tas til etterretning.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar Narvik kommunestyre Reguleringsendring for Straumen hytteområde, PlanID 2008101, med plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse med vedlegg og endringer etter merknadsbehandling.

Rådmannen i Narvik,  
Lars Skjønnås

### **Vedtak som innstilling fra Hovedutvalg for plan og utvikling, 11.03.2025 - 005/25**

Følgende merknader er behandlet:

#### Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB)

Merknadens pkt. 1, 2, 3, 4 og 5 tas til orientering.

#### Narvik vann

Merknadens pkt. 1 og 2 tas til følge.

#### Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Merknadens pkt. 1, 2 og 3 tas til orientering.

#### Narvik kommune, Veg og park

Merknadens pkt. 1 og 2 tas til orientering.

#### Nordland Fylkeskommune

Merknadens pkt. 1, 6, 7, 10, 11, 12 og 13 tas til orientering.

Merknadens pkt. 2, 3, 4, 5, 8 og 9 tas til følge.

Merknadens pkt. 10 tas ikke til følge.

### Statens vegvesen

Merknadens pkt. 1, 2 og 3 tas til orientering.

### Gudmund Lorentz Soerslett/ Marit Liengen

Merknadens pkt. 2, 4 og 5 tas til orientering.

Merknadens pkt. 3 tas til følge.

Merknadens pkt. 1, 7, 8, 9, 10, 12 og 15 tas ikke til følge.

Merknadens pkt. 6 tas delvis til følge.

Merknadens pkt. 11, 13 og 14 tas til etterretning.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar Narvik kommunestyre Reguleringsendring for Straumen hytteområde, PlanID 2008101, med plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse med vedlegg og endringer etter merknadsbehandling.

## **Narvik kommunestyre 27.03.2025**

### **Behandling:**

#### **Votering nr 1 - Votering over forslag**

Forslag: **Innstilling fra Hovedutvalg for plan og utvikling - 11.03.2025**

**For:** 29 stemmer (100%) - A 8, FRP 3, H 7, INP 4, KRF 1, R 1, SP 2, SV 3

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

### **KST - 020/25 Vedtak:**

Følgende merknader er behandlet:

#### Direktoratet for samfunnsikkerhet og beredskap (DSB)

Merknadens pkt. 1, 2, 3, 4 og 5 tas til orientering.

### Narvik vann

Merknadens pkt. 1 og 2 tas til følge.

### Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Merknadens pkt. 1, 2 og 3 tas til orientering.

### Narvik kommune, Veg og park

Merknadens pkt. 1 og 2 tas til orientering.

### Nordland Fylkeskommune

Merknadens pkt. 1, 6, 7, 10, 11, 12 og 13 tas til orientering.

Merknadens pkt. 2, 3, 4, 5, 8 og 9 tas til følge.

Merknadens pkt. 10 tas ikke til følge.

#### Statens vegvesen

Merknadens pkt. 1, 2 og 3 tas til orientering.

#### Gudmund Lorentz Soerslett/ Marit Liengen

Merknadens pkt. 2, 4 og 5 tas til orientering.

Merknadens pkt. 3 tas til følge.

Merknadens pkt. 1, 7, 8, 9, 10, 12 og 15 tas ikke til følge.

Merknadens pkt. 6 tas delvis til følge.

Merknadens pkt. 11, 13 og 14 tas til etterretning.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar Narvik kommunestyre Reguleringsendring for Straumen hytteområde, PlanID 2008101, med plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse med vedlegg og endringer etter merknadsbehandling.

## **Hovedutvalg for plan og utvikling 11.03.2025**

### **Behandling:**

#### **Votering nr 1 -** Votering over forslag

Forslag: **Opprinnelig forslag**

**For:** 11 stemmer (100%) - A 3, FRP 2, H 2, INP 2, SP 1, SV 1

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

#### **PLAN - 005/25 Vedtak:**

Følgende merknader er behandlet:

#### Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB)

Merknadens pkt. 1, 2, 3, 4 og 5 tas til orientering.

#### Narvik vann

Merknadens pkt. 1 og 2 tas til følge.

#### Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Merknadens pkt. 1, 2 og 3 tas til orientering.

### Narvik kommune, Veg og park

Merknadens pkt. 1 og 2 tas til orientering.

### Nordland Fylkeskommune

Merknadens pkt. 1, 6, 7, 10, 11, 12 og 13 tas til orientering.

Merknadens pkt. 2, 3, 4, 5, 8 og 9 tas til følge.

Merknadens pkt. 10 tas ikke til følge.

### Statens vegvesen

Merknadens pkt. 1, 2 og 3 tas til orientering.

### Gudmund Lorentz Soerslett/ Marit Liengen

Merknadens pkt. 2, 4 og 5 tas til orientering.

Merknadens pkt. 3 tas til følge.

Merknadens pkt. 1, 7, 8, 9, 10, 12 og 15 tas ikke til følge.

Merknadens pkt. 6 tas delvis til følge.

Merknadens pkt. 11, 13 og 14 tas til etterretning.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar Narvik kommunestyre Reguleringsendring for Straumen hytteområde, PlanID 2008101, med plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse med vedlegg og endringer etter merknadsbehandling.

## **Saksutredning:**

### **Innledning**

Forslag til Reguleringsendring for Straumen hytteområde er mottatt fra Sweco Norge AS på vegne av Provato AS. Planforslaget fremmes som detaljregulering etter plan- og bygningsloven (pbl) § 12-3.

Hensikten med planarbeidet er å få en plan som samsvarer med dagens situasjon i hytteområdet samt redusere og samle inngrepene for fritidsbebyggelse, parkering og naust på en bedre måte enn gjeldende reguleringsplan for området.

Planforslaget har vært sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn. Denne saken gjelder merknadsbehandling og vedtak av planforslaget med endringer etter høring og offentlig ettersyn.

### **Rettsgrunnlag**

Reguleringsendring for Straumen hytteområde er utarbeidet etter plan- og bygningsloven. Forskrift om naturmangfoldloven legges til grunn av planarbeid.

### **Faktadel**

Planforslag omfatter eiendommene gbnr. 302/103, 302/101, 302/100, 302/99, 302/98, 302/97, 302/96, 302/93, 302/91, 302/90, 302/88, 302/87 og 508/1.

Forslagsstiller ønsker å flytte seks regulerte tomter innenfor planområdet og justere resterende fritidsbebyggelse slik at de er bedre tilpasset eksisterende fritidsbebyggelse og bedre plassert i terrenget. Det reguleres to parkeringsplasser nord og sør for Efyrdveien - Fv 7568. Det foreslås også å flytte naust til sør parkeringsplass, samt tillate to naust ved eksisterende flytebrygge.

### Planstatus

Planområdet er i Kommuneplanenes arealdel for Ballangen kommune, vedtatt 19.02.2015. Områder er regulert som nåværende fritidsbebyggelse. Gjeldende reguleringsplan for området er vedtatt 27.03.2008 - Reguleringsplan for Straumen hytteområde etter plan- og bygningsloven av 1985.

For nærmere redegjørelse vises det til vedlagte plandokumenter med planID 2008101 siste revisjonsdato 09.10.2023 og saksframlegg til 1. gangsbehandling 25.07.2023.

### **Planprosess og medvirkning**

Oppstartsmøtet ble avholdt 18.10.2018 i tidligere Ballangen kommune. Ballangen kommune nevnt i referat fra oppstartsmøtet at prosessen kan gå under "mindre endring". Ordlyden "mindre endring" ble fjernet fra PBL i 2017 og erstattet med at det gjennomføres enten forenklet- eller ordinær planprosess. Etter Narvik kommunes vurdering, som ble sendt til tiltakshaver 27. oktober 2021, krever reguleringsendringen ordinær planprosess.

- Brev til direkte berørte grunneiere, naboer og overordnede myndigheter datert 19.07.2021
- Varsel om oppstart av planarbeid kunngjort i avisen Fremover 21.07.2021
- Varslingsperiode 19.07.2021- 30.08.2021
- Det kom totalt 6 innspill til varsel om oppstart. Innspillene er oppsummert og kommentert av tiltakshaver
- Første utkast på planforslaget sendt til kommunen 14.10.2021
- Tilbakemelding på planforslaget sendt 27.10.2021
- Siste reviderte plandokumenter sendt til kommunen 14.07.2023
- Planendringen lagt ut til høring og offentlig ettersyn i avisen Fremover 28.07.2023
- Høringsbrev til direkte berørte grunneiere, naboer og overordnede myndigheter i brev, datert 28.07.2023
- Høringsperiode 28.07.2023 - 08.09.2023
- Det kom inn 7 merknader innen fristen
- Merknader sendt til tiltakshaver for kommentarer 18.09.2023
- Revidert planforslag med forslagstillers kommentarer til merknadene mottatt 20.10.2023

Planen berører ikke samiske interesser i henhold til sameloven kapittel 4, det er derfor ikke krav til konsultasjon.

Fullstendig merknadsbehandling med rådmannens kommentarer følger saken, vedlegg 1.

### **Økonomi og inndekning**

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

### **Naturmangfold**

Planendringen vurderes i tilstrekkelig grad til å ivareta kravene jf. naturmangfoldloven og vil ikke påføre nye eller fremtidige belastninger på eksisterende naturmangfold i henhold til naturmangfoldloven §§ 10, 11 og 12. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Planendringen legger til rette for utbygging i et område som allerede er regulert til

fritidsbebyggelse, og reguleringsendringen innebærer ingen vesentlige nye inngrep i naturområder.

### **Samfunnsutvikling**

Reguleringsendringen er tilpasset dagens behov for fritidsbebyggelse og infrastruktur, og vil bidra til en mer helhetlig utvikling av området. Ved å justere plasseringen av tomter, naust og parkeringsplasser tilpasses planen bedre terrengforholdene og eksisterende bruk. Endringen legger også til rette for bedre tilgjengelighet til friluftsområder og badeplass, samtidig som områder for reindrift og friluftsliv ivaretas. Planen bidrar til å styrke kommunens tilrettelegging for fritidsbebyggelse på en måte som balanserer private interesser med hensyn til natur og samfunnsmessige behov.

### **Samfunnsøkonomisk effekt**

Reguleringsendringen vil kunne ha en positiv samfunnsøkonomisk effekt ved å legge til rette for økt aktivitet i hytteområdet. Dette vil gi økte inntekter til lokalt næringsliv, blant annet gjennom bygg- og anleggsvirksomhet, handel og tjenesteyting knyttet til fritidsbebyggelsen. Videre vil en mer effektiv arealutnyttelse og bedre infrastruktur kunne redusere fremtidige drifts- og vedlikeholdskostnader. Samtidig vil samling av naust og parkering gi en mer kostnadseffektiv bruk av arealene, noe som reduserer behovet for nye inngrep i framtiden.

### **Rådmannens vurdering**

Innledningsvis finner rådmannen det hensiktsmessig å poengtere at kommunen er bevisst på at hver enkelt plan skal behandles individuelt utfra samme føringer og lovverk. Kommunens rolle er å ha en aktiv og bestemmende rolle ved utarbeidelsen av planer, samt om innholdet i planforslagene. Kommunens ansvar etter reglene om behandling i plan- og bygningsloven § 12-8 til 12-10 er gjeldende.

Planarbeidet er vurdert til å ikke utløse krav om konsekvensutredning (KU) i henhold til gjeldende forskrift.

Til 1. gangsbehandling vurderte rådmannen at det i planforslaget var tilstrekkelig redegjort for utbygging og de konsekvenser dette vil medføre for omgivelsene og berørte parter.

Rådmannen viser til 1.gangsbehandling av planforslaget og mener temaene nedenfor er tilstrekkelig utredet for. Rådmannen har ingen ytterligere kommentarer på temaene.

- Landskap
- Byggehøyde og utnyttelsesgrad
- Kulturminner og kulturmiljø / kulturminneloven
- ROS-analyse

### **Parkering og kjørevei**

I forbindelse med høring og offentlig ettersyn har kommunen mottatt merknad fra Nordland fylkeskommune hvor det påpekte at å samle alle parkeringsplasser på sørsiden av fylkesveien kan skape farlige trafikksituasjoner. Dette er en uheldig løsning for de som skal til hyttene på nordsiden av fylkesvegen, slik at de må krysse fylkesveien med fartsgrense 80 km/t etter å ha parkert på sør parkering. Dette kan også medføre at det blir økt mulighet for parkering langs fylkesveien. Derfor justeres reguleringsendringen slik at det legges til rette en avkjørsel og felles parkering for hyttene som står på nordsiden av fylkesveien. I tillegg justeres turveier slik at de ikke knytter seg til fylkesveien. Rådmannen mener at disse endringene bidrar til å ivareta trafikksikkerhet i planområdet.

Som følge av merknader fra Nordland fylkeskommune om at to eksisterende avkjørslar fra fylkesveien ikke inkluderes i plandokument, ble begge de to avkjørslene regulert stengt på plankartet.

Rådmannen er av den oppfatning at begrensning av avkjørslene fra fylkesvegen er positiv for trafikkavvikling i området.

Rådmannen viser vurderingene i 1. gangsbehandlingen av planforslaget hvor det blant annet påpekes at parkering som ligger mindre enn 50 meter fra senterlinjen fra fylkesveien må godkjennes av Nordland fylkeskommune. Planforslaget godkjennes av Nordland fylkeskommune og presiseres at fylkesveiens byggegrense er 15 meter i planområdet.

#### Teknisk infrastruktur og avfallshåndtering

I forbindelse med merknadsbehandling ble planbestemmelsene supplert med felles løsninger for vannforsyning og avløpshåndtering innenfor planområdet. I tilknytning til parkeringsplass legges det til rette felles renovasjon på begge to sider av fylkesveien. Gjennom planbestemmelser sikres også adkomst for slamtømmebil.

#### Friluftsliv

Rådmannen påpeker at fri tilgang til sjø og strandsone sikres gjennom bestemmelsene slik at tillatte tiltak ikke hindres for allmennhetens tilgang og bruk av badeområdet (VFS).

#### Hensynssoner

Sikringssone kulturminne-H190 er erstattet med sikringssone for fredet kulturminne H730 etter merknaden fra Fylkeskommune under høring og offentlig ettersyn. Rådmannen viser til 1.gangsbehandling av planforslag og mener det er tilstrekkelig utredet for og har ingen ytterligere kommentarer på temaet.

#### Endring etter høring og offentlig ettersyn

De viktigste endringer etter 1. gangsbehandling er:

Endringer i reguleringsbestemmelser:

- Setningen i bestemmelse § 2.1 d) "Ved pulttak gjelder mønehøyde for den høyeste delen av taket." endres til "Ved pulttak er maks gesims 6 meter for den høyeste delen av pulttaket."
- Bestemmelse § 2.1i): "spillvann" erstattes med "gråvann".
- Ny bestemmelse § 2.1.j) tilføres: "Det tillates løsninger for vannforsyning og avløpshåndtering innenfor planområdet. Det bør søkes å etablere felles avløpsanlegg der dette er mulig og hensiktsmessig. Adkomst for slamtømmebil må ivaretas."
- Bestemmelse § 2.2 a) endres til : "Området BRE 1 tillates brukt til felles renovasjon for BFF 6-18 og område BRE 2 tillates brukt til felles renovasjon for BFF 1-5."
- Ny bestemmelse § 3.1 c) SKV 3 er privat kjøreveg. SKV 3 er atkomst til SPP2.
- Bestemmelse § 3.3 endres til:

"a) SPP 1 og 2 er avsatt til private parkeringsplasser.

b) Parkeringsplass SPP 1 er felles for BFF 6-18.

c) Parkeringsplass SPP 2 er felles for BFF 1-5.

d) Det skal opparbeides 2 parkeringsplasser per fritidseiendom.

e) Ved oppføring av naust i forbindelse med parkeringsplass SPP 1 vil parkering for BFF 6-18 være foran naustet.

f) Det er ikke tillatt å benytte parkeringsplassen som oppstillingsplass for campingvogner, bobiler og lignende.

g) Deler av parkeringsplass SPP 1 kan benyttes av allmennheten i forbindelse med bruk av friluftsområde."

- Turveiene ble redusert fra fem til fire.



- Sikringssone kulturminne - H190 tas ut og erstattes med §7.4.b): "Formål H730-2 er sikringssone for fredet kulturminne – ID 16939."

Endringer i plankart:

- En avkjørsel og parkeringsplass på nordsiden av fylkesvegen tas inn i plankart.
- To kjøreveier med adkomst fra fylkesveien, både på nord og sørsiden av veien, er stengt på plankartet.
- Turstier justeres slik at det ikke kobles opp mot fylkesveien.
- Sikringssone kulturminne - H190 endres til sikringssone for fredet kulturminne H730-2.
- Tomt 16 er flyttet til BFF 14 og tomt 17 er flyttet til BFF 15.
- Byggegrense-formålsgrense målsettes i plankartet.

Endringer i planbeskrivelse:

- Det tilføres: "Det reguleres to parkeringsplasser iht. vegnormal N100. En nord og en sør for Efjordveien - Fv 7568."
- Utsnitt av plankart til reguleringsendring oppdateres.
- Renovasjonsanlegg ( BRE 1-2), kjørevei (SKV 1-3), parkeringsplasser (SPP 1-2) og turveg (GT 1-4) oppdateres.
- Sikringssone kulturminne - H190 endres til sikringssone for fredet kulturminne H730-2.
- Arealregnskapet oppdateres etter endringene i plankartet og planbestemmelsene.
- 4.6 Avkjørsel og parkering justeres iht. endringene.
- Turveiene ble redusert fra fem til fire.
- Det tilføres: "Kjøreveg SKV 3 er privat kjøreveg og atkomst til parkeringsplass SPP 2."

Vedlagte plandokumenter er oppdatert etter merknadsbehandling.

Rådmannen vurderer at endringene etter merknadsbehandling ikke er av et slikt omfang at det kreves nytt offentlig ettersyn. Det foreligger heller ingen innsigelser til planforslaget, og kommunestyret kan derfor gjøre endelig planvedtak.

## Konklusjon

Plandokumentene er tilfredsstillende utarbeidet, og problemstillinger og konsekvenser som følge av forslaget menes godt nok utredet og belyst for å kunne gjøre et vedtak om å godkjenne eller avvise planforslaget. Ut fra en samlet vurdering av planforslaget og de innkomne merknadene vil rådmannen anbefale at Narvik kommunestyre vedtar planforslaget.

Dersom kommunestyret ikke vil vedta planforslaget slik det foreligger må dette begrunnes, og saken sendes tilbake til rådmannen for eventuelle endringer.

## Innstilling

Følgende merknader er behandlet:

### Direktoratet for samfunnsikkerhet og beredskap (DSB)

Merknadens pkt. 1, 2, 3, 4 og 5 tas til orientering.

### Narvik vann

Merknadens pkt. 1 og 2 tas til følge.

### Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Merknadens pkt. 1, 2 og 3 tas til orientering.

#### Narvik kommune, Veg og park

Merknadens pkt. 1 og 2 tas til orientering.

#### Nordland Fylkeskommune

Merknadens pkt. 1, 6, 7, 10, 11, 12 og 13 tas til orientering.

Merknadens pkt. 2, 3, 4, 5, 8 og 9 tas til følge.

Merknadens pkt. 10 tas ikke til følge.

#### Statens vegvesen

Merknadens pkt. 1, 2 og 3 tas til orientering.

#### Gudmund Lorentz Soerslett/ Marit Liengen

Merknadens pkt. 2, 4 og 5 tas til orientering.

Merknadens pkt. 3 tas til følge.

Merknadens pkt. 1, 7, 8, 9, 10, 12 og 15 tas ikke til følge.

Merknadens pkt. 6 tas delvis til følge.

Merknadens pkt. 11, 13 og 14 tas til etterretning.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar Narvik kommunestyre Reguleringsendring for Straumen hytteområde, PlanID 2008101, med plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse med vedlegg og endringer etter merknadsbehandling.