

**Plan, næring, kultur og teknisk drift  
NIV3****Saksframlegg**

Arkivsak: 21/5435  
Dokumentnr: 12  
Arkivkode: PLANID-2021006, PLANTYPE-35, FA-L13  
Saksbeh: Lars Norman Andersen

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
021/23	Hovedutvalg for plan og utvikling	06.06.2023

**Plansak for offentlig ettersyn - Detaljregulering for Bjørkvang boligfelt**

Jeg viser til merknadene og vil foreslå følgende

**vedtak:**

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 legges forslag til detaljregulering for Bjørkvang boligfelt, planID 2021006, siste revisjonsdato 22.05.2023, ut til offentlig ettersyn i ni - 9 - uker fra utlysingsdato. Forslaget inneholder en utnyttelsesgrad på % BYA 50-60.

**Møtebehandling fra Hovedutvalg for plan og utvikling 06.06.2023****PLAN - behandling:**

**Votering:** Rådmannens forslag - enstemmig vedtatt

**PLAN- 021/23 Vedtak:**

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 legges forslag til detaljregulering for Bjørkvang boligfelt, planID 2021006, siste revisjonsdato 22.05.2023, ut til offentlig ettersyn i ni - 9 - uker fra utlysingsdato. Forslaget inneholder en utnyttelsesgrad på % BYA 50-60.

Rådmannen i Narvik,

Lars Skjønnås

Saken oversendes ..... for behandling.

Ordføreren i Narvik,

Rune Edvardsen

## **Saksutredning:**

### **Innledning**

Det vises til forslag til Detaljregulering for Bjørkvang boligfelt, planID 2021006, siste revisjonsdato 22.05.2023. Planforslaget fremmes etter plan- og bygningslovens § 12-10 jf. 12-11, med Sweco Norge AS som planfaglig konsulent på vegne av JIC Utvikling AS som forslagsstiller.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for nytt boligfelt ved Bjørkvang i Bjerkvik.

### **Faktadel**

Planforslaget omfatter eiendommene gbnr. 10/555, 10/552, 10/550, 10/551, 10/282, 10/547 og 10/567. Planområdet ligger 16 km nord for Narvik sentrum, ca. 800 meter nord for E10 (Kong Olavs vei) som går gjennom Bjerkvik sentrum og er på ca. 88 dekar.

Forslagsstiller ønsker å tilrettelegge for flere boligtyper. Blant annet eneboliger, eneboliger i rekke, rekkehus, 4-mannsboliger og 6-mannsboliger, totalt 180 boenheter. Planen legger også til rette for offentlig lekeplass.

### Planstatus

Planområdet er i dag regulert til boligbebyggelse i reguleringsplan for Øymo-Bjørkvang, planID BJ-2.20A som ble vedtatt 21.12.1982. I gjeldende kommunedelplan for Bjerkvik ligger planområdet innenfor området avsatt til eksisterende og framtidig boligbebyggelse. Sørliche deler av planområdet er berørt av hensynsone H220 Støysone. Del av planområdet berøres av faresonen H370 Høyspentanlegg. Det pågår planarbeid for tilgrensende område i sørøst, Bergemyra. I tillegg er et tidligere planarbeid for del av eiendommen Dybfest i sørvest, tatt opp igjen.

### Planprosess

Oppstartsmøte ble avholdt 28.10.2021. Det ble meldt om oppstart av planarbeidet i Fremover 05.11.2021, og direkte berørte grunneiere, naboer og overordnede myndigheter ble tilskrevet i brev, datert 04.11.2021 med svarfrist 03.12.2021. Rådmannen er av den oppfatning at invitasjon til medvirkning i planarbeidet er overholdt. Det kom totalt 9 innspill til varsel om oppstart. Innspillene er oppsummert og kommentert i vedlegg.

Planforslaget ble utarbeidet og oversendt til kommunen 08.02.2023 for mottakskontroll og førstegangsbehandling. Kommunen foretok mottakskontroll av planforslaget, og stilte krav til endringer. Forslagsstiller ønsket ikke å endre planforslaget sitt etter kommunens krav når det gjaldt utnyttelsesgrad og justering av lekeplasser, men forespurte i brev 30.03.2023 om politisk behandling av planforslaget slik det foreligger. Siste reviderte plankart, mottatt 22.05.2023 og øvrige plandokumenter ble mottatt 31.03.2023, jf. etterspurte suppleringer.

For nærmere redegjørelse om prosjektet vises det til vedlagt planbeskrivelse, bestemmelser, plankart og andre vedlegg til planforslaget.

## **Økonomi**

Planforslaget er av privat karakter, og forventes ikke å ha direkte innvirkning på kommunens økonomiplan. Eventuell utbyggingsavtale behandles som egen sak.

## **Rådmannens vurdering**

### Landskap

Planområdet ligger i et dalføre omringet av høye fjellformasjoner i vest og nord, og lavere koller i øst. Terrenget innenfor planområdet har varierende høyde og stiger fra vest mot øst. Høydeforskjellen mellom laveste og høyeste punkt innenfor planområdet er ca. 22 meter. Ny bebyggelse vil være vestvendt. Foreslått tiltak påvirker ikke utsikt av eksisterende boliger i stor grad fordi de har sin utsikt mot sør og sørvest. Rådmannen ønsker at man er oppmerksom på at planen vil medføre inngrep inn i et eksisterende naturlig landskap. Samtidig mener rådmannen at planforslaget er en ønsket utvikling. Nye boliger vil være en forlengelse av eksisterende boligfelt og vurderes til å ikke påvirke karakteren til området i stor grad. Det er også positivt at viktige landskapselementer som kollene mot øst ikke blir forstyrret.

### Byggehøyde og utnyttelsesgrad

Planforslaget legger i hovedsak opp til boliger med 2 etasjer samt underetasje. For et par av tomtene lengst mot øst vil det kunne legges til rette for tre etasjer avhengig av hvordan tomtene opparbeides. Tillatt kotehøyde er angitt for hver tomt i planforslaget og det legges opp til en utnyttelsesgrad mellom 50-60 %.

Rådmannen vurderer foreslått utnyttelsesgrad til å være høy i forhold til omkringliggende boligområder. I gjeldende kommunedelplan for Bjerkvik (KDP), vedtatt 20. juni 2013, tillates eneboliger og småhusbebyggelse i planområdet. Krav om ny detaljregulering gjelder for planområdet, der utnyttelsesgrad og byggehøyde fastsettes. Dette betyr at maks bebygd areal (BYA) må sees i sammenheng med høyder og omkringliggende områder. Behovet for uteoppholdsareal, felles lekeplass og parkering må ivaretas ved vurderingen av utnyttelsesgraden.

Med denne bakgrunnen anses området som en utvidelse av eksisterende område for småhusbebyggelse i Bjerkvik. En videreføring av småhusbebyggelsen vil etter rådmannens vurdering kunne ha en utnyttelsesgrad på 30% BYA. Rådmannen påpeker at det er viktig å sikre tilstrekkelig med grønnstruktur i planområdet for å håndtere overvann og sikre et godt bomiljø. Dette vil også være i samsvar med KDP for Bjerkvik der bestemmelse for område B14 sier at "Området tillates bebygd med eneboliger og småhusbebyggelse."

Rådmannen viser til dialog mellom kommunen og konsulent/ forslagsstiller som ikke ønsker en reduksjon i utnyttelsesgrad eller ytterligere differensiering av utnyttelsesgrad i boligfeltet.

Rådmannen viser videre til areal- og transportstrategier i kommuneplanens samfunnsdel fra 2022, der en av strategiene er "Fortette rundt knutepunkt og prioritere utvikling i kommunesenteret Narvik og lokalsentrene Bjerkvik, Ballangen og Kjøpsvik."

Kommuneplanens samfunnsdel vil følges opp i pågående arbeid med kommuneplanens arealdel. Rådmannen ønsker derfor å legge til rette for økt fortetting i dette området i Bjerkvik selv om kommuneplanens arealdel for nye Narvik kommune ikke er vedtatt. Rådmannen vil vurdere utnyttelsesgraden nærmere før endelig planvedtak.

### Uteoppholdsareal

Alle tomtene skal oppfylle arealkravet til uteoppholdsareal i parkeringsvedtektene i kommunedelplan for Bjerkvik. Uteoppholdsarealer skal plasseres og utformes slik at god kvalitet oppnås med hensyn til lys, støy, helning og annen miljøbelastning. En lavere utnyttelsesgrad vil kunne sikre bedre utearealer og bidra til et bedre bomiljø. Rådmannen

forutsetter at uteoppholdsarealer planlegges slik at krav til utearealer ivaretas selv om utnyttelsesgraden blir relativt høy. Rådmannen vil vurdere dette nærmere før endelig planvedtak.

### Barn og unge

Alle boliger skal ha tilgang til lekeplass ved inngang, nærlekeplass og kvartalslekeplass. Planen legger til rette for etablering av offentlig lekeareal og felles lekeplass. Krav til lekeplasser følger Parkeringsvedtekter. Parkeringsvedtekter av 2011 om krav til felles utearealer, lekearealer og parkering som inngår i KDP for Bjerkvik, vedtatt 20.06.2013 er retningsgivende og ikke juridisk bindende retningslinjer i denne saken. I pågående prosess med ny kommuneplanens arealdel for nye Narvik kommune vil KDP for Bjerkvik utgå. I denne planen vil parkeringsvedtektene bli erstattet med bestemmelser. Rådmannen er positiv til at planforslaget legger til rette for å ivareta barn og unges interesser med etablering av lekeplasser og beholde tilgang til friluftsliv området i øst for planområdet. Med bakgrunn i utført sol/skyggeanalyse vurderes solforholdene som gode på de fleste planlagte lekeområder.

LEK 2 skal være opparbeidet før det gis ferdigattest for første bolig. Rådmannen mener LEK 1 og LEK 2 (offentlig lekeplass) danner en trivelig grønn inngang i planområdet. I tillegg oppfyller LEK 4 og LEK 5 (felles lekeplass) arealkravet og avstand fra tomter. Samtidig er rådmannen av den oppfatning at LEK 4 og LEK 5 ser ut til å ha en uheldig utforming som medfører at området ikke blir tilfredsstillende. Dette grunnet området ved siden av tomtene mest sannsynlig ikke vil få tilstrekkelige solforhold. Rådmannen viser også til mottakskontroll hvor kommunen stilte spørsmål til planlagt opparbeidelse av lekeplassen og ønske at det opparbeides en større helhetlig (nær)lekeplass som kan brukes av nye og eksisterende innbyggere i området. Rådmannen påpeker at barn og unge skal ha et særskilt fokus i planlegging, og areal til lek og utfoldelse skal i utgangspunktet settes av først i en reguleringsplan. Slik planen foreligger fremkommer flere av lekearealene som "restarealer" og rådmannen er av den formening at det bør vurderes alternative løsninger. Rådmannen vil vurdere dette nærmere før endelig planvedtak.

### Støy og støv

Deler av planområdet er innenfor hensynssone for støy fra forsvarets skytefelt i gjeldende kommunedelplan for Bjerkvik. Støysonene ble redusert basert på nedre grense for skytebaner iht. T-1442 som er Lden 35 dB. Planområdet ligger derfor utenfor Forsvarsbygg støysonkart for skytefeltet og er ikke utsatt for uønsket støy fra skytefeltet.

Det er gjennomført støyvurdering tilknyttet til fremtidige situasjoner med økt trafikkmengde for Bjørkvangveien. Støyvurderinger viser at grenseverdi for nybygg ikke overstiger støynivå på Lden 55 dB. Det er ikke nødvendig med avbøtende tiltak mot støy, verken for fasade eller uteplasser. De største trafikkmengde på veiene rundt og i planområdet er lavere enn krav til luftkvalitetssoner ut fra T-1520. Luftkvaliteten vurderes derfor som tilstrekkelig ivarettatt. Rådmannen mener at støy og støv er tilstrekkelig dekket i planforslaget og har ingen ytterligere kommentarer på punktet.

### Teknisk infrastruktur

Vannforsyningen til planområdet kan tilkobles kommunalt nett for Bjørkvangveien, Einerbakkveien, Øymoveien og Nordmoveien. Det antas at vannforsyningen har tilstrekkelig kapasitet for å kunne forsyne det nye boligfeltet med brannvann med inntil 20 l/s. Sanitært avløpsvann kan tilkobles anlegg i ovennevnte gatene.

Utbygging og fortetting medfører en øking i overvannsmengdene. Bekkene som i dag leder overvannet ut av planområdet skal ikke belastes mer enn dagens situasjon. Dermed må overvann håndteres lokalt og de økte mengdene overvann forsinkes og infiltreres i grunnen. Før det gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse skal det foreligge godkjente planer for

vann- og avløpstekniske anlegg, samt redegjørelse for håndtering av overvann/avrenning. Rådmannen påpeker at det er svært viktig at overvann håndteres innenfor planområdet på en måte som ikke påvirker områdene nedstrøms negativt, og vil vurdere dette nærmere før endelig planvedtak.

Det er ikke avsatt egne arealer for renovasjon, men det tillates nedfelt dypoppsamling for renovasjon innenfor planområdet. Rådmannen vil vurdere dette nærmere før endelig planvedtak

I dag går det høyspentlinje gjennom planområdet som er hovedforsyningen til Bjerkvik. Forslagsstiller har hatt dialog med Hålogaland Kraft for å flytte høyspentlinjen og legge jordkabel. Rådmannen viser til at omlegging til jordkabel er sikret i rekkefølgebestemmelser.

### Parkering

Planen legger opp til at parkering ivaretas på egen tomt. Krav til parkering ivaretas i bestemmelsene tilsvarende som for sonen "resten av kommunen" i kommuneplanens arealdel for Narvik kommune. Rådmannen mener parkering er tilfredsstillende og har ikke ytterligere kommentarer til punktet.

### Trafikkforhold

Vest for planområdet ligger E6/Nordmoveien og sør for planområdet går Vassdalsveien. Bebyggelsen på Øymo og Bjørkvang har adkomst til E6 via de kommunale gatene Øymoveien og Bjørkvangveien. Det er bare Bjørkvangveien som er etablert med fortau av de nevnte kommunale- og private veiene.

Det antas at tiltaket medfører en økning i trafikkmengden. Det er gjennomført trafikkanalyse og beregninger på økning av trafikk som følge av tiltaket. Det forutsettes at 180 nye boliger tilsvarer ca. 648 nye bilturer per døgn. Planforslaget legger opp til at de fleste tomtene (omtrent 160 av boligene) skal bruke Bjørkvangveien og 20 boliger skal bruke Einerbakkveien som adkomst. Tomt 48 og 49 vil ha atkomst fra E6 via regulert felles avkjørsel i tilgrensende reguleringsplan Øymo-Bjørkvang. Privatrettslig avtale må sikres. Det er foretatt en vurdering av om det vil være behov for kanalisering av krysset og venstresvingefelt i tilfarten fra nord på E6 Nordmoveien. Analysen viser at det ikke vil være behov for kanalisering, men det vurderes som positivt om det tilrettelegges for trafikkøy. Området er regulert til samferdsel, og det er ikke behov for ny reguleringsplan for å etablere trafikkøy. Trafikkøy skal etableres ved bygging av over 130 boenheter.

Det tillates å etablere avkjørsel med bredde inntil 6 meter i reguleringsbestemmelser. Rådmannen vil vurdere dette nærmere før endelig planvedtak.

Rådmannen er av den formening at planforslaget bidrar positivt når det kommer til etablering av tursti og gangfelt gjennom planområdet. Løsningen anses som god for myke trafikanter.

### Friluftsliv

Planområdet er ikke registrert som friluftsområde, men grenser til Herjangsmarka friluftsområde som er registrert som «viktig friluftsområde».

Det går en eksisterende sti gjennom planområdet i nord, samt en sti som tangerer planområdet i øst. I tillegg er det en sti i forlengelsen av planområdet i sørøst. Rådmannen finner det positivt at kombinert formål for turvei og lek som ligger midt i planområdet knyttet til friluftsområdet med turvei. Rådmannen mener at punktet er ivaretatt.

### Naturmangfold / naturmangfoldloven

I saker som berører naturmangfold skal i henhold til naturmangfoldloven (nml) § 7 vurderinger og vektlegging av §§ 8-12 fremgå av vedtaket. Deler av planområdet er registrert som lauvskog med middels høy og høy bonitet. Deler av planområdet er iht. NIBIO

registrert som fulldyrka jordbruksareal. Med utgangspunkt i kunnskapsgrunnlaget vurderes det ikke som sannsynlig at tiltaket vil utløse risiko for alvorlige eller irreversible skader på naturmangfoldet, og føre var-prinsippet kommer dermed ikke til anvendelse. Det legges opp til å bevare deler av eksisterende vegetasjon i blå/grønnstruktur og på arealer for lek. Da området tidligere har vært regulert til bolig og avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel, forutsettes det at det ikke er påvist naturtyper som må tas hensyn til.

#### Kulturminner og kulturmiljø / kulturminneloven

Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner eller kulturmiljøer innenfor planområdet i Riksantikvarens database. Det er heller ingen SEFRAK-registrerte bygninger i planområdet.

#### ROS-analyse

Det er gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i forbindelse med utarbeidelse av planforslaget. Det er registrert to uønskede hendelser relatert til kvikkleire og høyspent. ROS-analyse viser at ingen av de forhold medfører stor risiko. Rådmannen er av den oppfatning at tiltaket likevel kan gjennomføres. Rådmannen mener at ROS- analysen er tilstrekkelig og har ikke ytterligere kommentarer til punktet.

#### Grunnforhold

I henhold til NGU, løsmassekart består planområdet av et sammenhengende dekke av morenemateriale. Planområdet ligger under marin grense med liten til stor og svært stor sannsynlighet for kvikkleireskred. Det er gjennomført utredning av områdestabilitet, og stabilitetsberegningen viser tilstrekkelig sikkerhet mot områdesskred.

Det er gjennomført grunnundersøkelser for planområdet, samt for tilliggende planområdet som reguleres i regi av Leigas Eiendom. Rådmannen mener grunnundersøkelser er tilstrekkelig dekket i planforslaget og har ingen ytterligere kommentarer på punktet.

#### Universell utforming


I denne planen er det hovedsakelig lekeområdene som er relevant å ivareta i forhold til universell utforming. Med unntak av område beregnet for akebakke vil området kunne opparbeides med tilfredsstillende helning og atkomst. Alle fellesarealer og trafikkarealer må planlegges og utformes etter prinsippene om universell utforming.


#### Andre forhold

Rådmannen vurderer at innspill til oppstart av planarbeidet i hovedsak er ivaretatt i planforslaget. Rådmannen viser til planprosesser for tilgrensende områder. Planforslagene må vurderes samlet før endelig planvedtak.

#### Forhold til FNs bærekraftsmål

Narvik kommune legger til grunn FNs bærekraftsmål i sine planer og arbeid. Rådmannen vurderer at planforslaget er i tråd med intensjonene i disse målsetningene. Følgende bærekraftsmål trekkes frem:

 <p><b>11</b> BÆREKRAFTIGE BYER OG LOKALSAMFUNN</p>	<p>Planforslaget bidrar positivt inn til mål nr 11, delmål 1 for å sikre at alle har tilgang til tilfredsstillende og trygge boliger, med å legge til rette for å etablere ulike boligtyper.</p>
--	--

<p><b>13</b> STOPPE KLIMAENDRINGENE</p> 	<p>Planforslaget legger til rette for relativt sentrumsnær utvikling, noe som kan bidra til å redusere behovet for transport og bilbruk.</p> <p>Planen legger opp til utearealer og bevaring av eksisterende naturområder i nærheten av plangrensen. Rådmannen trekker fram delmål 13.1, styrke evnen til å stå imot og tilpasse seg klimarelaterte farer og naturkatastrofer.</p>
---	--

### Konklusjon

Slik rådmannen vurderer planforslaget, er det tilstrekkelig redegjort for utbygging og de konsekvenser det vil medføre for omgivelsene og berørte parter. Planarbeidet er utført i samsvar med gjeldende lov- og forskriftsverk og kommunens overordnede planer.

Ut ifra en samlet vurdering anbefaler rådmannen at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring slik det foreligger fra forslagsstiller. Dette av hensyn til behov for boliger i relativt sentrumsnære områder og tiltakshavers ønske om utbygging av boligområdet. Rådmannen mener dette må vektlegges mer enn at boligområdet får en større tilpasning til gjeldende kommunedelplan og omkringliggende boligbebyggelse med tanke på utnyttelsesgrad. Forhold påpekt i rådmannens vurderinger må ivaretas etter offentlig ettersyn. Høringsfrist settes til 9 uker på grunn av ferietid i høringsperioden.

Rådmannen fremmer i tillegg alternative innstillinger med endringer av planforslaget før det kan sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Dette begrunnes med gjeldende kommunedelplan for Bjerkvik, utnyttelsesgrad i tilsvarende boligområder områder i Bjerkvik og øvrige forhold i rådmannens vurderinger.

### Forslag til vedtak

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 legges forslag til detaljregulering for Bjørkvang boligfelt, planID 2021006, siste revisjonsdato 22.05.2023, ut til offentlig ettersyn i ni - 9 - uker fra utlysingsdato. Forslaget inneholder en utnyttelsesgrad på % BYA 50-60.

### Alternativt forslag til vedtak 1

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 legges ikke forslag til detaljregulering for Bjørkvang boligfelt, planID 2021006, siste revisjonsdato 22.05.2023, ut til offentlig ettersyn som det foreligger.

Utnyttelsesgraden for alle tomter må justeres til % BYA 30 for alle tomter før saken legges på offentlig ettersyn.

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 legges forslag til detaljregulering for Bjørkvang boligfelt, planID 2021006, ut til offentlig ettersyn i ni - 9 - uker fra utlysingsdato etter justering av utnyttelsesgrad til % BYA 30 for alle tomtene. Plandokumentene oppdateres før høring og offentlig ettersyn.

### Alternativt forslag til vedtak 2

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 legges ikke forslag til detaljregulering for Bjørkvang boligfelt, planID 2021006, siste revisjonsdato 22.05.2023, ut til offentlig ettersyn. Planen sendes tilbake til administrasjonen for å i større grad ivareta kommunens tilbakemeldinger på planforslaget og forhold påpekt i rådmannens vurderinger.

### Dokumentliste:

### Vedlegg:

Planbeskrivelse - Detaljregulering for Bjørkvang boligfelt  
Planbestemmelser - Detaljregulering for Bjørkvang boligfelt  
Plankart - Detaljregulering for Bjørkvang  
Vedlegg 2 - Støyvurdering - Detaljregulering for Bjørkvang boligfelt  
Vedlegg 3 - Trafikkanalyse - Detaljregulering for Bjørkvang boligfelt  
Vedlegg 4 - VAO-rammeplan - Detaljregulering for Bjørkvang boligfelt  
Vedlegg 5 - Utredning av områdestabilitet - Detaljregulering for Bjørkvang boligfelt  
Vedlegg 6 - Innspilloversikt i forbindelse med planoppstart - Detaljregulering for Bjørkvang boligfelt  
Vedlegg 7 - Innspill samlet - Detaljregulering for Bjørkvang boligfelt  
Vedlegg 8 - Kommunens mottakskontroll med konsulents kommentar - Detaljregulering for Bjørkvang boligfelt  
Vedlegg 9 - Referat oppstartsmøte - Detaljregulering for Bjørkvang boligfelt  
Vedlegg 10 - Planinitiativ - Detaljregulering for Bjørkvang boligfelt  
Vedlegg 1 - ROS analyse - Detaljregulering for Bjørkvang boligfelt