



27.03.23: Kommentarer fra Sweco i grønt

Tilbakemelding på innsendt planforslag - Detaljregulering for Bjørkvang boligfelt

Prosjektnavn: Detaljregulering for Bjørkvang boligfelt	Formål: Boligfelt
Gårds- og bruksnummer: 10/555, 10/552, 10/551, 10/550, 10/282, 10/547, 10/567	Planidentitet: 2021006
Arkivsak: 21/5435	

Generelle tilbakemelding:

Planforslaget legger opp til en utnyttelsesgrad på 50-60 %. Området anses som en utvidelse av eksisterende område for småhusbebyggelse i Bjerkvik, slik sett er foreslått utnyttelsesgrad vurdert til å være for høy. Vi ser at en naturlig utnyttelsesgrad for området vil være maks 30 %. Det er viktig å sikre tilstrekkelig med grønnstruktur 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.”*

Kommentar: Nærliggende boligbebyggelse består hovedsakelig av eneboliger hvor BYA=30 % er tilstrekkelig. I det nye boligfeltet legges det til rette for flermannsboliger. Det vil dermed være behov for å øke BYA vesentlig for å ivareta parkeringskravet. I kommunedelplan for Bjerkviks reguleringsbestemmelser er det angitt at utnyttelsesgrad vurderes nærmere i reguleringsplan, og at maks BYA må ses i sammenheng med høyder på bebyggelsen. Ettersom det i hovedsak legges til rette for 2 etasjer med underetasje vil det være nødvendig med en høyere BYA enn 30 %. Det kan også nevnes at det i forslag til ny KPA tillates BYA=30% for fritidsboliger i Skjomen. Det er behov for større BYA i et boligfelt med flermannsboliger.

Med dette som bakgrunn er det ikke ønskelig å redusere BYA, og det bes om at planen legges fram til 1. gangs politisk behandling med angitt BYA.

Det er lagt opp til svært mange mindre lekeplasser. Løsningen på lekeplass virker lite oversiktlig. Store deler av grøntområdene er satt av til lekeplass, er disse arealene tenkt opparbeidet til lekeplass i sin helhet? Vi ønsker gjerne at det ses på alternative løsninger for en større helhetlig nærlekeplass. Det kan ikke anbefales en oppstyking slik det foreslås. For eksempel kan B40 og B41 fjernes for å sikre en lekeplass/grøntområde av stor størrelse som kan brukes av alle. Dette vil også sikre bedre tilgang til grøntareal for den øverste boligrekken.

Kommentar: Ettersom avstandskravet til lek ved inngang er 50 m vil det måtte tilrettelegges for flere arealer avsatt til lek ved inngang.

LEK1-6 er i utgangspunktet en stor lekeplass, men deles opp og nummereres fortløpende blant annet fordi det går turvei gjennom lekeplassen. Vi overstyrer programmet, korrigerer og endrer til to arealer

(LEK1 og LEK2). Det er ønskelig å dele inn i to arealer for lek , slik at det ikke er nødvendig å opparbeide så mye som 6 daa lek ved etablering av de første boligene. Selv om opparbeidelse knyttes til ferdigattest for ulike boliger, vil arealet for lek være offentlig og kunne benyttes av alle. Det er også nedfelt bestemmelse om at det skal utarbeides utomhusplan som ser arealene i sammenheng. Arealkravet for lekeplass anses som oppfylt i og med at det tilrettelegges for så mye som 6 daa, og det er ikke ønskelig å omgjøre tomt b40 og 41 til lekeareal.

Det er nedfelt bestemmelse om at deler av vegetasjon skal bevares. Dette vil måtte hensyntas ved utarbeidelse av utomhusplan.

Planadministrasjonen har gjennomgått mottatt planforslag til Detaljregulering for Bjørkvang boligfelt og har følgende tilbakemelding på mottatte dokumenter:

<p>Plankart</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● TV6 må avklares med tilstøtende regulering for Bergmyra. Må avklares om dette skal være en gang- og sykkelveg. o_TV 6 er endret til o_FO4 (fortau) ● Må avklares forholdet til offentlig veg. Skal det være offentlige adkomst til området? Fortau? Bør avklares med Veg og park. Avklares i forbindelse med offentlig ettersyn. ● Planadministrasjonen viser til SOSI-kontroll som er vedlagt. <p><u>Plankart:</u> Punkt 1 – Endret Punkt 2 – Endret Punkt 3 – Leveranse er iht. pbl og referat fra oppstartsmøte Punkt 4 – Endret</p> <p>Andre endringer: Turveg: o_TV 6 endres til o_FO4 (fortau) Nytt fortau: o_FO3 langs vestsiden av KV3</p> <p><u>Sosi:</u> Punkt 1- Objektkatalog er korrekt: OBJEKTKATALOG Regplan 20190401 * Arealplan Reguleringsplan Punkt 2 - Endret Punkt 3 – Endret Punkt 4 – Endret Punkt 5 – Vi har ikke sosifil for Bergmyra. Planen følger eiendomsgrense i øst. Dersom kommunen ser at det er noen steder hvor eiendomsgrense ikke følges ber vi om å få en konkret tilbakemelding.</p>
------------------------	--



Planbestemmelser	<ul style="list-style-type: none">● Hva sier høyden i planbestemmelsen noe om, legges det opp til 2-3-4 eller 5 etasjer? Dette kan ellers beskrives nærmere i planbeskrivelsen. Ellers fint at det brukes kotehøyde. Det legges i hovedsak opp til 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 tas ut/opparbeides. Planbeskrivelse er supplert.● § 2.1.1 j) Det ønskes at setningen: <i>“Alle avkjørsler skal etableres slik at krav til utforming og sikt i Statens vegvesen Håndbok N100 ivaretas.”</i> legges til. Bestemmelsen er supplert. Det er ikke ønskelig å henvise til N100 dersom håndboken endrer navn. Avkjørsel fra offentlig veg kan ikke være bredere en 4m. Bør avklares med Veg og park. 4 meter er for lite. Avklares ved offentlig ettersyn.● § 2.1.4 c) Antall tomter må justeres. Det er uklart hva kommunen mener som må justeres. Bestemmelsene a)-e) er justert.● § 2.1.4 d) En av B22 må endres til B23. <i>Korrigert</i>● Det ønskes at feltnavn oppdateres etter liste med anbefalte feltnavn fra KMD:<ul style="list-style-type: none">○ § 2.1.1 Kjøreveg (SKV) endres til KV. <i>Korrigert</i>○ § 2.2.2 Annen veggrunn –grøntareal (SVG) endres til AVG <i>Korrigert</i>○ § 2.3.1 Turveg GT endres til TV <i>Korrigert</i>● § 2.1.5 Menes det angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (BAA) eller angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre gitte hovedformål (SAA)? Det står SAA på plankartet. <i>Bestemmelsen er flyttet.</i>● Angitt grønstruktur kombinert med andre angitte hovedformål (GAA) og fortau arealformål må beskrives i planbestemmelser. <i>Supplert</i>● § 4.3 Viser til ovennevnte kommentarer om antall tomter og lekeplass. <i>Korrigert. Det er ikke ønskelig å redusere antall tomter for å legge til rette for ytterligere arealer for lek da planen legger til rette for 6 daa lek.</i>
-------------------------	--

<p>Planbeskrivelse</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 5.2 Det står: “Øst for E6 (Nordmoveien) er det hovedsak næringsbebyggelse.” Øst må endres til vest. Korrigert ● 5.4 Mangler eiendommene 10/550 og 10/551. Eiendommen 10/554 må fjernes. Korrigert ● Side 39, hvis det er mulig, brukes plankart med bedre kvalitet. Vanskelig å få bedre kvalitet ettersom det er et bilde som limes inn i teksten. ● Se kommentar om etasjetall under planbestemmelser over. Kap. 6.3 i planbeskrivelsen er supplert. <ul style="list-style-type: none"> ● Er det samsvar mellom planbestemmelser og planbeskrivelse som sier “Planen legger ingen føringer på utforming av bygg.” Planbestemmelser sier noe om takform og utforming av rekkverk på eventuelle takterrasser. (og forøvrig også om fargevalg som ikke er utforming) Dette bør avklares/endres i planbeskrivelsen. Setningen er fjernet. ● 7.13 Det anbefales å skrive en grenseverdi for nybygg som ikke overstiger støynivå på L_{den} 55 dB for å unngå misforståelser. supplert
<p>Merknadsoversikt</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Merknadsoversikt skal hete “<i>innspillsoversikt</i>”. Merknad på planen kommer under offentlig ettersyn. Korrigert ● Innspill fra NVE, Statsforvalteren og fylkeskommune mangler i merknadsoversikt. Se vedlegg. Supplert. ● Kommunens kommentar fjernes. Fjernet



**NARVIK
KOMMUNE**

Plan, næring, kultur
og teknisk drift

Oppsummert/arbeid videre:

Vi avventer nytt komplett planforslag etter revisjon/supplering i henhold til kommentarer ovenfor. Hvis det er behov for oppklaringsmøter vil dette kunne avtales med saksbehandler.

Med hilsen

Shayesteh Shahand

Arealplanlegger

Areal og samfunnsutvikling

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur