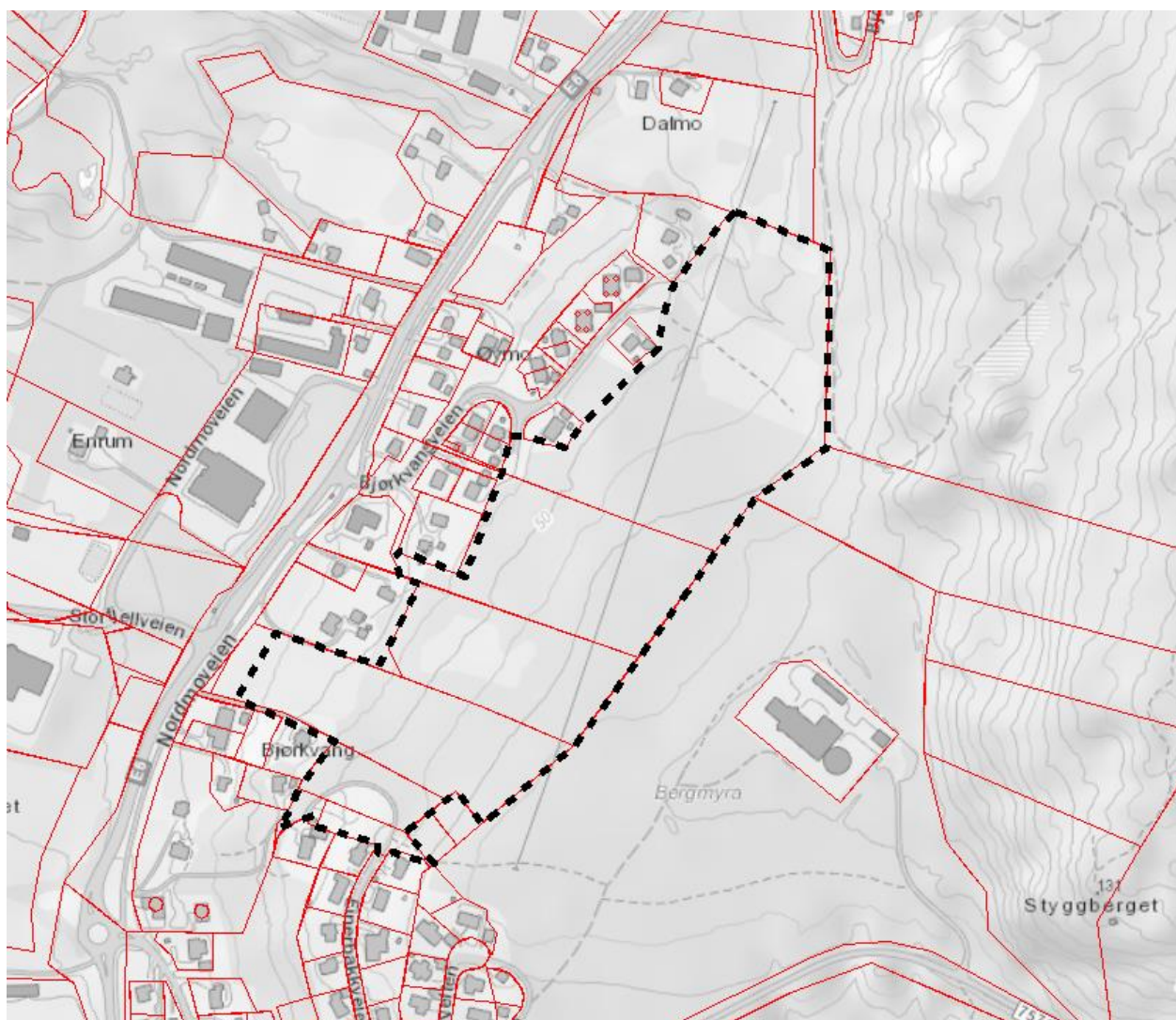

PLANINITIATIV

**Forslag til detaljreguleringsplan Bjørkvang boligfelt, Bjerkvik –
Narvik kommune**

Kunde: JIC Utvikling

Prosjekt: Detaljregulering for Bjørkvang, Bjerkvik

Prosjektnummer: 10226970

Rev.: 1

Dato 11.10.2021

Innholdsfortegnelse

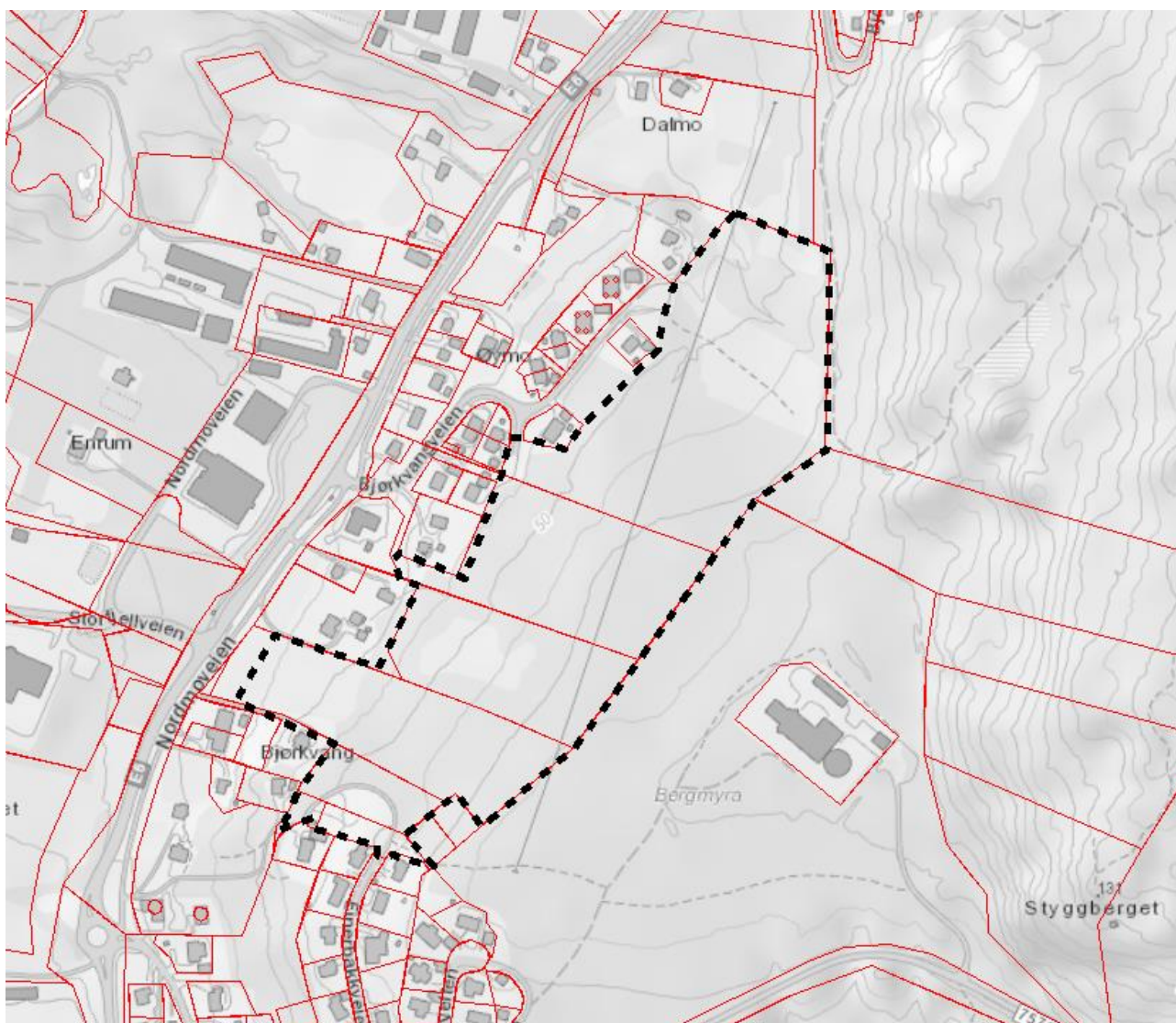
1	Innledning	3
2	Formålet med planen	3
3	Planområdet og virkninger	4
3.1	Forslag til plangrense	6
4	Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	7
4.1	Utbyggingsvolum og byggehøyder	7
4.2	Funksjon og miljø	7
5	Tiltakets virkning på, og tilpasning til omgivelser	7
6	Forholdet til andre planer	7
7	Medvirkningsprosesser / interessekonflikter	9
8	Temaer som skal avklares i planbeskrivelsen	10
9	Ivaretagelse av samfunnssikkerhet	11
10	Vurdering etter forskrift om konsekvensutredning	11

1 Innledning

I henhold til Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven (FOR-2017-12-08-1950), skal private forslagsstillere sende et planinitiativ til kommunen senest samtidig med forespørsel om oppstartsmøte etter plan- og bygningsloven § 12-8 første ledd andre punktum. På vegne av forslagstiller, Jic utvikling oversendes planinitiativ for forslag til detaljregulering for nytt boligfelt i Bjerkvik.

2 Formålet med planen

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for nytt boligfelt ved Bjørkvang i Bjerkvik. Det er ønskelig å legge til rette for flere type boliger, blant annet eneboliger, eneboliger i rekke, rekkehus, 4 manns boliger og 6 mannsboliger. Før planoppstart er det også sendt ut en markedsundersøkelse i Bjerkvik/Narvik området for å få innspill på hvilke boligtyper som ønskes i området. Det har vært over 200 respondenter på undersøkelsen. Resultatene fra undersøkelsen viser at folk synes det er ett lite utvalg av boligtyper i Bjerkvik. Majoriteten av respondenter fra undersøkelsen viser at flere ønsker seg leiligheter, men også enebolig og rekkehus løsninger er ønsket.

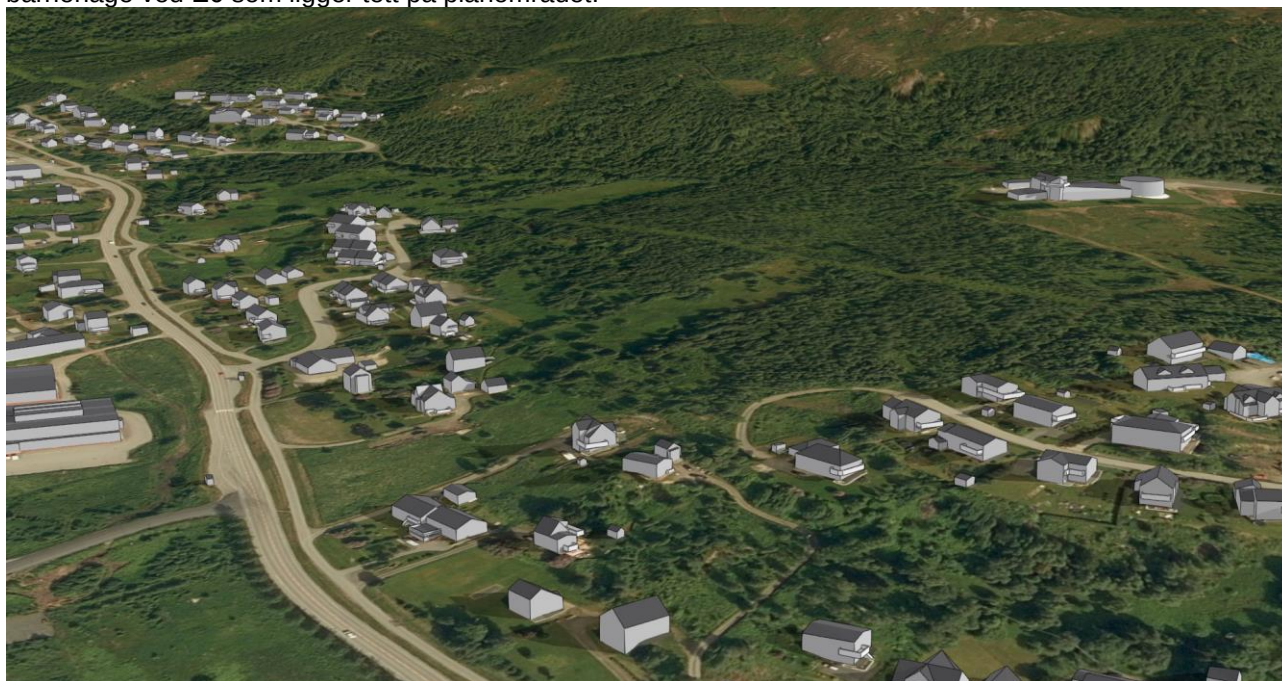


Figur 1 Svart stiplet linje viser forslag til plangrense.

3 Planområdet og virkninger

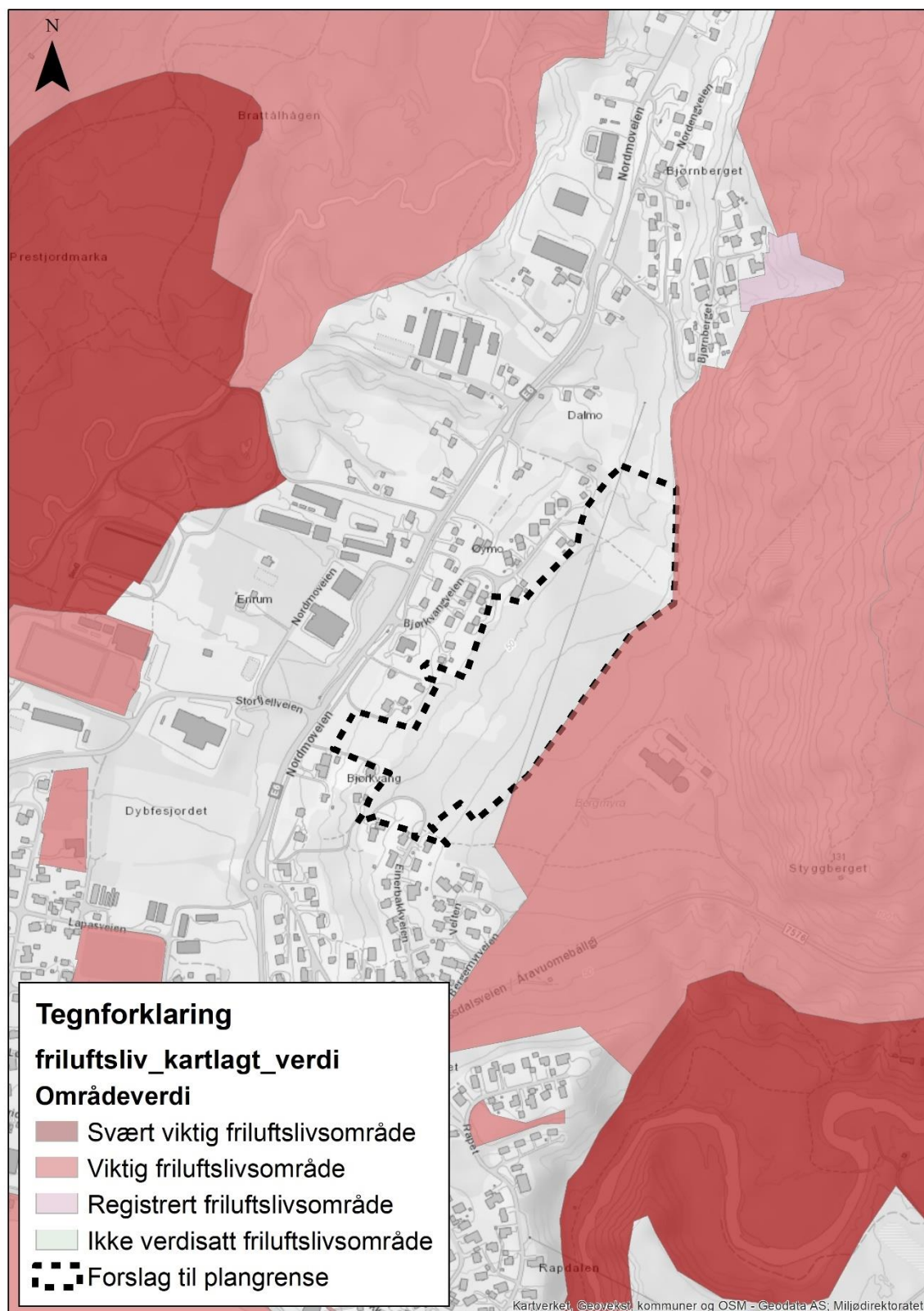
Planområdet ligger i Bjerkvik og øst for E6 Nordmoveien. Planområdet omfatter følgende gnr og bnr; 10/555, 10/552, 10/551, 10/550, 10/282, 10/547 og 10/567. Området er ikke opparbeidet og det fremstår i dag som et friområde/grøntområde. I vest grenser planområdet til ett eksisterende boligområde og E6. I nord og sør grenser området til boliger og friområder. I øst til ett ubebyggt område som i dag fremstår som friområde.

Terrenget innenfor 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 eksponert mot vest. Den eksisterende bebyggelsen som grenser til planområdet, er hovedsakelig boligbebyggelse. Det er også en barnehage ved E6 som ligger tett på planområdet.



Figur 2 Viser planområdet og områdene rundt. E10 ligger til venstre i bildet.

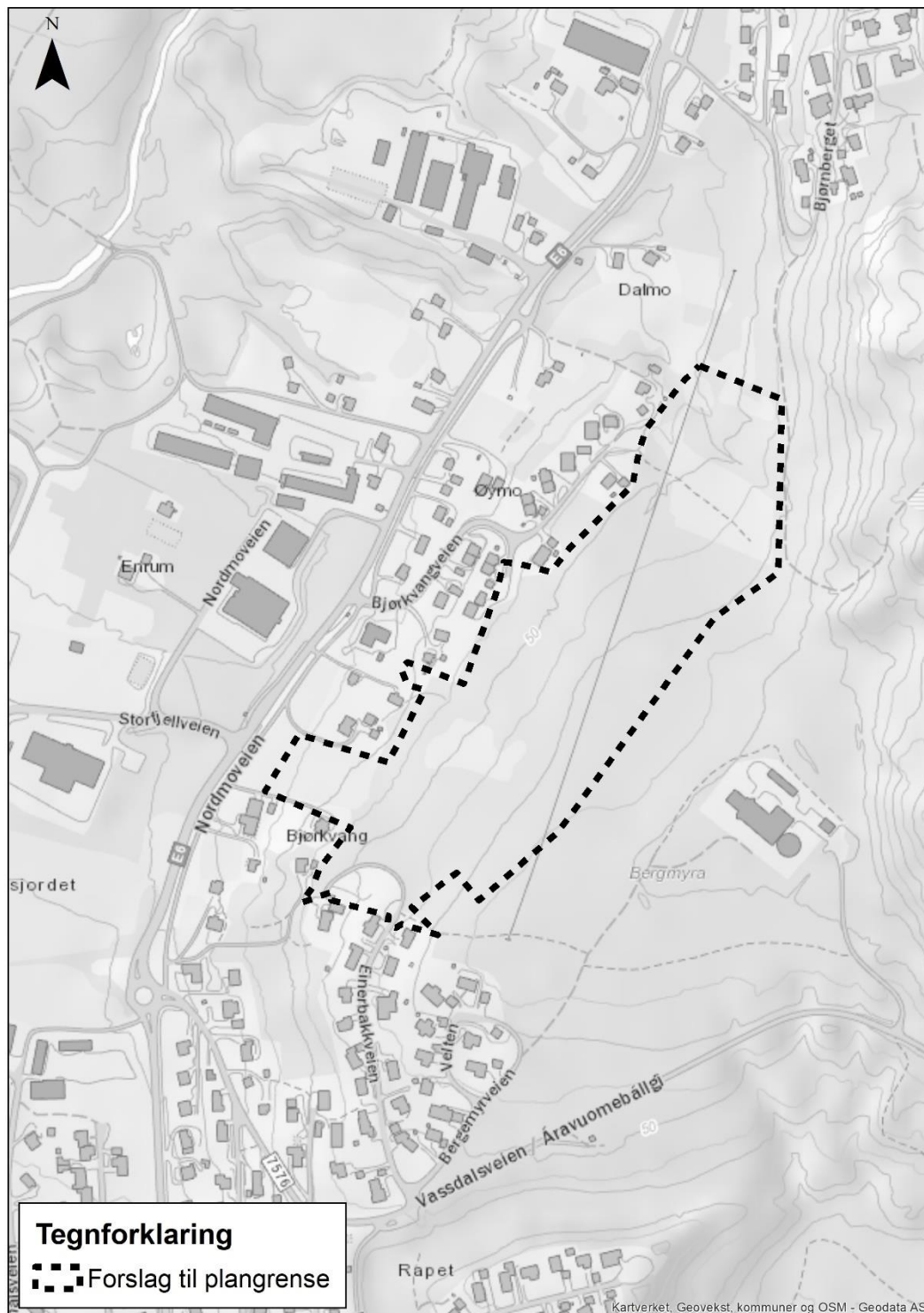
Det er ikke registrert kulturminner innenfor eller i nærheten av planområdet, det er heller ikke registret viktige naturtyper innenfor planområdet. I øst grenser planområdet til det friluftsområdet Herjangsmarka som er registrert som et viktig friluftsområde.



Figur 3 Viser planavgrensningen og kartlagte friluftsliv områder.

3.1 Forslag til plangrense

Planområdet omfatter følgende gnr og bnr; 10/555, 10/552, 10/551, 10/550, 10/282, 10/547 og 10/567. Planområdet er på ca. 86,4 dekar.



Figur 4 Forslag til planavgrensning

4 Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Det skal planlegges nye boliger innenfor planområdet. Det er ønskelig å legge til rette for eneboliger, eneboliger i kjede, rekkehus, 4 manns boliger og 6 mannsboliger. I tillegg skal det reguleres inn lekeplasser i tråd med kommunale normer.

4.1 Utbyggingsvolum og byggehøyder

I forbindelse med utarbeidelse av planforslaget vil utbyggingsvolumer og byggehøyder bli vurdert. Planforslaget vil legge opp til bygninger fra 1-4 etasjer med underetasje. Plassering av ny bebyggelse vil bli illustrert, det samme vil sol og skyggevirkingene av bebyggelsen. Det er ønskelig at ny bebyggelse skal innlemmes på en god måte i omgivelsene. Tiltakshaver har ett mål om å utvikle flere boligtyper innenfor planområdet.

4.2 Funksjon og miljø

Hvis det skal legges til rette for ny bebyggelse så skal den forholde seg til omgivelsene best mulig. Kriteriene i TEK 17 skal oppfylles så langt som mulig, dersom dette ikke er mulig skal det synliggjøres i byggesaksbehandlingen. Det må også tas hensyn til gjeldende bestemmelser og forskrifter i de byggetekniske kravene.

5 Tiltakets virkning på, og tilpasning til omgivelser

Planområdet er i dag ubebygget. Eksisterende bebyggelse i nærområdet består hovedsakelig av frittliggende eneboliger. Det planlegges ett ny boligfelt med tilhørende lekearealer og friområder.

Tomten vender mot vest og det forventes i liten grad utfordringer knyttet til sol/skygge. Tiltaket vil generere noe mer trafikk enn dagens situasjon, men vil også bidra med nye leke- og uteoppholdsarealer som vil være tilgjengelige for allmennheten.

Det går en høyspentkabel gjennom planområdet, og denne er regulert med en faresone i gjeldende kommuneplan. Det er opprettet dialog med Hålogaland kraft for å se på mulighetene for å flytte denne kablet ned i bakken.

6 Forholdet til andre planer

Kommunedelplan for Bjerkvik – Plan 2012002

I planbeskrivelsen står det følgende om planområdet: Ovenfor boligfeltene mot Bergemyra og nordover mot Bjørkvang har et stort potensial for fortetting og ny etablering av boliger. Området er sentrumsnært og er nært tilknyttet gode friluftsområder/ nærturområder.

I gjeldende kommunedelplan er planområdet regulert til bolig i felt B14. I bestemmelsen står det følgende:

For B12, B14 og B15 gjelder krav om ny detaljregulering, der utnyttelsesgrad og byggehøyde fastsettes. Området tillates bebygget med eneboliger og småhusbebyggelse.

Retningslinjer:

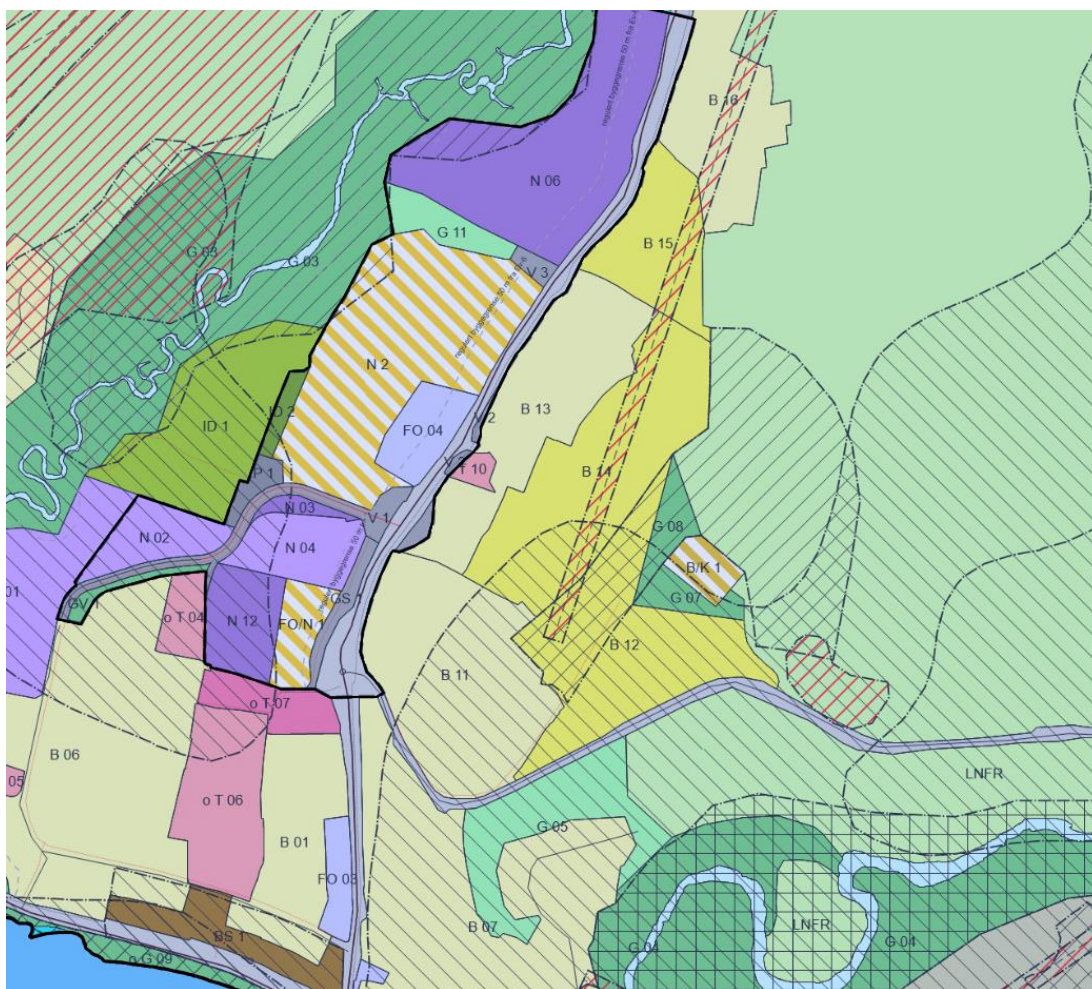
Utnyttelsesgrad vurderes nærmere i reguleringsplan. Maks BYA må også sees i sammenheng med høyder på bebyggelsen. Det skal spesielt legges vekt på atkomst til områdene. Konsekvensutredningen vil være retningsgivende for planlegging

Sørlige deler av planområdet er også berørt av hensynsone H530_3. Dette er registrert som Bergmyra nærturområde.

- a. Hensynssonene omfatter viktige nærfriluftsområder. Tiltak som bryter opp området, hindrer tilgang eller bruk til friluftsmål eller på annen måte medfører at naturverdier i området forringes, skal unngås.
- b. Ved eventuell utbedring av eksisterende eller opprettelse av ny trase for tursti eller løype skal det tas særlig hensyn til landskapet.

Planområdet er også berørt av en faresone for høyspentesone. Og gjeldende bestemmelser for denne er:

Innenfor felt H370 kan det ikke oppføres bygninger eller permanente innretninger. Alle terrengmessige tiltak skal forelegges for og godkjennes av ledningseier før igangsettingstillatelse for byggetiltak kan gis



Figur 5 Utsnitt fra gjeldende kommunedelplan for Bjerkvik. Planområdet vises ved felt B14.

Gjeldende reguleringsplaner

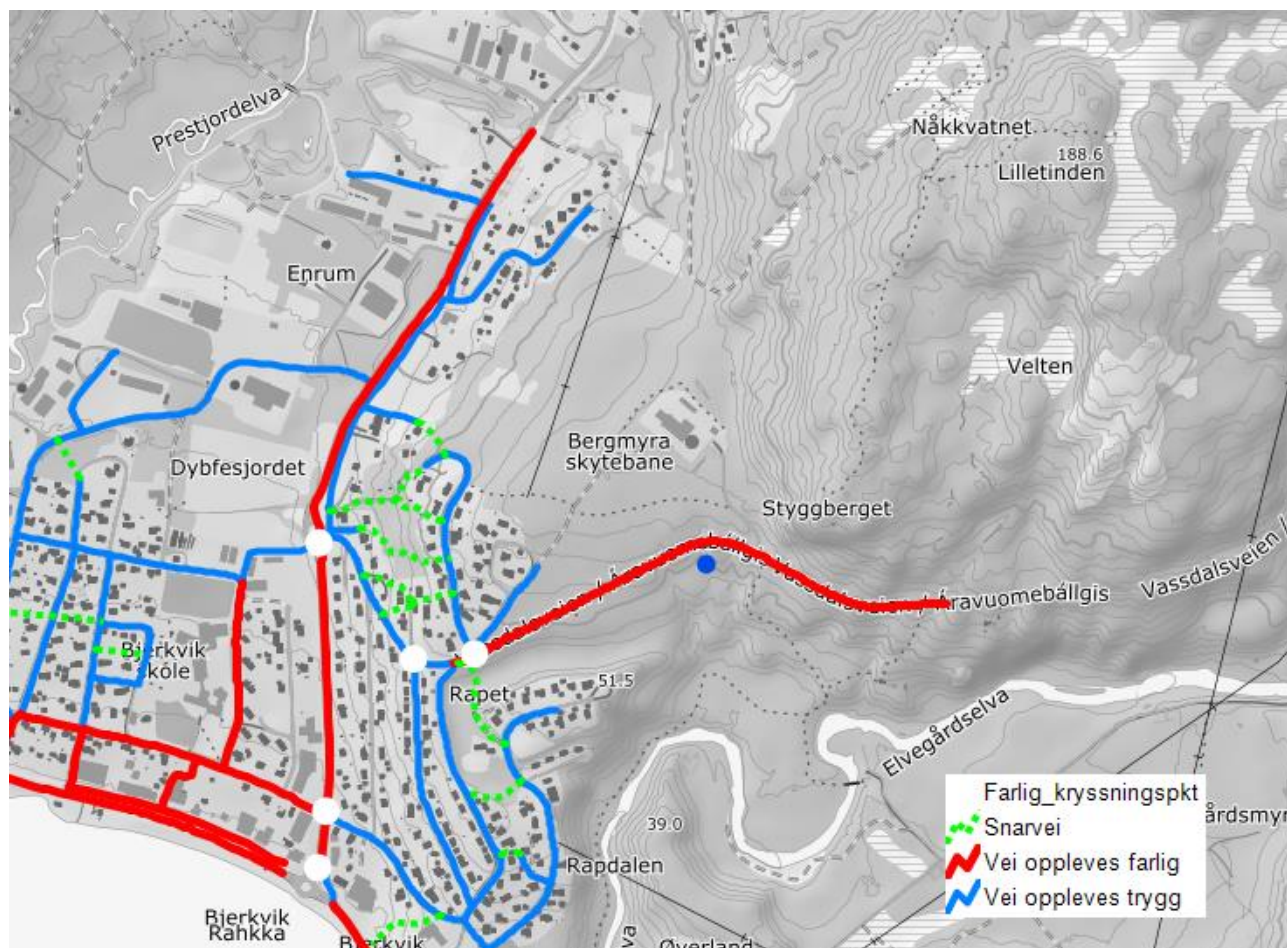
Området er regulert til boligbebyggelse i plan BJ-2.20A. Planen ble vedtatt 21.12.1982

Pågående reguleringsplaner

Det er ikke reguleringsplaner under arbeid i området som vi kjenner til.

Barnetråkk

Det er gjennomført barnetråkk registreringer for området som viser snarveier og veier som oppleves som farlige og trygge.



7 Medvirkningsprosesser / interessekonflikter

Arbeidet legges opp med utgangspunkt i plan- og bygningslovens krav til informasjon og medvirkning.

- Varsel om oppstart.
- Annonsering i avis og brev til berørte parter
- Kunngjøring på kommunens nettside.
- Offentlig ettersyn av planforslaget.

8 Temaer som skal avklares i planbeskrivelsen

I henhold til plan- og bygningsloven § 4-2 skal det utarbeides planbeskrivelse i forbindelse med planforslaget. Planbeskrivelsen vil beskrive planens formål, hovedinnhold og virkninger, samt planens forhold til rammer og retningslinjer som gjelder for området, i tråd med lovens krav.

Det er flere temaer som vil inngå i planbeskrivelsen, men tema omtalt nedenfor vil få særlig fokus i planbeskrivelsen.

Planfaglig tema	Forslagsstillers vurdering/kommentar	Kommunens vurdering/kommentar
Offentlig og felles trafikkareal	<p>I planarbeidet må man sikre en trafiksikker adkomst til planområdet for alle trafikantergrupper.</p> <p>Hovedadkomsten for kjørende til planområdet er i via Einerbakkveien i sør og Øymovien i nord.</p> <p>Vest for planområdet ligger E6 som har en trafikkmengde på 2400 kjøretøy og skiltet fartsgrense 50 km/t. Sør for planområdet går fv. 7576 Vassdalsveien. Denne har en ÅDT på 380 kjøretøy og skiltet fartsgrense er 50 km/t.</p> <p>Det er ikke registrert trafikkulykker (politi registrerte) på det overordnede vegnettet de siste 10 årene.</p>	
Offentlige rom og plasser	<p>Det skal opparbeides lekeplasser og nye vegsystemer og grøntområder. Disse skal ha en offentlig funksjon og vil fremstå som møteplasser for barn og unge.</p>	
Høyder	<p>Det legges opp til bebyggelse fra 1-4 etasjer. Det vil bli laget enkle illustrasjoner for å vise hvordan tiltaket påvirker omgivelsene og den eksisterende bebyggelsen.</p>	
Barn og unges interesser	<p>Barn og unges interesser vil bli vurdert. Det vil bli etablert et nytt boligfelt med tilhørende lekeplasser som vil kunne benyttes av alle i området. .</p>	
Vann og avløp	<p>Det vil bli utarbeidet et VAO plan som vil følge plandokumentene.</p>	

Naturmangfoldloven og kulturminneloven	Tiltaket antas å ikke ha konsekvenser i forhold til naturmangfoldloven eller kulturmiljø/kulturminner. Dette utredes som normalt i planarbeidet.	
Kulturminner	Det er ikke kjente kulturminner innenfor planområdet. Kulturminner i omkringliggende områder kartfestes og beskrives kort i planbeskrivelsen	
Evt, andre temaer	Vurderes i samarbeid med Narvik kommune som planmyndighet.	

9 Ivaretagelse av samfunnssikkerhet

Det utarbeides ROS-analyse etter DSBs mal som oppsett som baserer seg på foreliggende kunnskap og kilder samt utdrag fra nødvendige avklaringer og utredninger gjort i forbindelse med planarbeidet.

10 Vurdering etter forskrift om konsekvensutredning

Etter § 4 i forskrift om konsekvensutredning (KU) skal forslagsstiller vurdere om planforslaget faller inn under kriteriene for KU. Dette skal igjen verifiseres av ansvarlig myndighet.

Det vurderes at tiltaket ikke får vesentlige konsekvenser for miljø eller samfunn, og faller ikke inn under § 6, § 7 eller § 8 i forskriften. Planen inneholder ikke tiltak nevnt i vedlegg I eller II.

I gjeldende kommuneplanens arealdel er utbyggingsområdet regulert til boligformål. Dette er i tråd med de planforslaget som ønskes utarbeidet. Forslagsstiller vurderer at behandling av planfaglige tema samt ROS-analyse vil være tilstrekkelig for planlagt tiltak og detaljreguleringsplan.