

**NARVIK KOMMUNE**  
Aeal og samfunnsutvikling  
Kongens gate 45  
8514 Narvik  
Tlf: 76 91 20 00  
Epost: postmottak@narvik.kommune.no

**PLANINITIATIV**  
**Detaljreguleringsplan for Dybfest boligfelt - Bjerkvik**  
**Narvik kommune**



Dato: 27.04.2023

## INNHOOLD

1. Innledning .....	2
2. Formålet med planen.....	2
3. Planområdet og virkninger.....	2
3.1 Forslag til planavgrensning .....	2
4. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak .....	3
4.1 Utbyggingsvolum og byggehøyder .....	3
4.2 Atkomstveg - trafikkforhold .....	3
5. Tiltakets virkning på og tilpasning til omgivelser.....	4
5.1 Landskapsbilde – omgivelser og strøk-karakter.....	4
5.2 Fjernvirkning - nærvirkning .....	4
5.3 Trafikk og støy .....	4
5.4 Blågrønne strukturer, og naturmangfold .....	4
6. Forholdet til andre planer.....	6
6.1 Kommunedelplan for Bjerkvik – PlanID 2012002 .....	6
6.2 Detalreguleringsplan for Bjørkvang – PlanID 2021006.....	6
6.3 Detalreguleringsplan for Bergmyra.....	7
7. Medvirkningsprosesser/ Interessekonflikter .....	7
8. Temaer som skal avklares i planbeskrivelsen .....	7
9. Ivaretagelse av samfunnssikkerhet.....	8
10. Vurdering etter forskrift om konsekvensutredning .....	8

---

## 1. Innledning

Det skal utarbeides forslag til detaljreguleringsplan for boligfelt på eiendommen Dybfest – gnr. 10 bnr. 6 – Nordmøvegen 54 i Bjerkvik. Boligfeltet er lokalisert til området like ovenfor E6 og vegen til Vassdalen. Gårdstunet på eiendommen er del av planområdet.

Planinitiativ oversendes på vegne av grunneier Ørjan Dybfest.

## 2. Formålet med planen

Planen skal legge til rette for at det kan føres opp eneboliger, tomannsboliger og leilighetsbygg med 4-6 boenheter ved gårdstunet på eiendommen Dybfest som ligger nordøst for krysset E6-Vassdalsvegen. Det ligger eksisterende eneboliger inntil gårdstunet. Det er i dag behov for leilighetsbygg i boligmarkedet og det vil være naturlig å legge til rette for dette innenfor planen.



Planområdets beliggenhet i Bjerkvik mellom Vassdalsvegen – blå stiplede plangrense i oversiktskart i nedre høyre hjørne.

## 3. Planområdet og virkninger

### 3.1 Forslag til planavgrensning

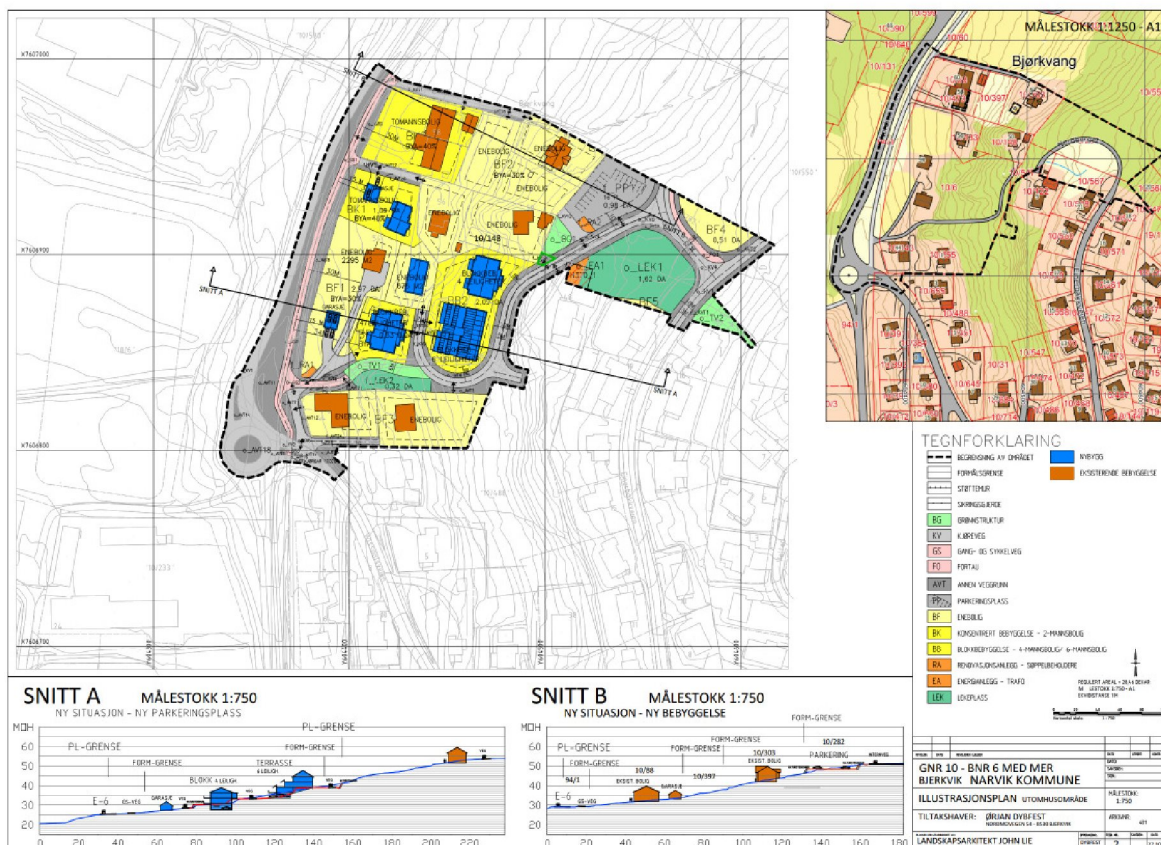
Grense for planområdet er:

- Mot sør: Rundkjøring E6 og avkjørsel til Vassdalen, kommunalt friområde – gnr 10 bnr 488, og boligeiendom gnr 10 bnr 655;
- Mot vest: Ev 6;
- Mot nord: Eiendommen Bjørkvang - gnr 10 bnr 550;
- Mot øst: Kommunalt friområde og boligeiendommene gnr 10 bnr 562 og 122.

## 4. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

### 4.1 Utbyggingsvolum og byggehøyder

Det er ønskelig å legge til rette for etablering av frittliggende småhusbebyggelse - eneboliger, konsentrert småhusbebyggelse - tomannsboliger og blokkbebyggelse – leilighetsbygg. Høyder og bebyggelse skal tilpasses området karakter med eksisterende bebyggelse i og omkring planområdet. Barnetråkk skal sikres gjennom området, og det skal anlegges lekearealer i sammenheng med en hensiktsmessig grønnstruktur internt i planområdet tilpasset tilliggende arealbruksformål.



Kartet viser område ved gårdseiendommen Dybfest – gnr. 10 bnr. 6, og hvordan en tenker fremtidig arealbruk – slik dette ønskes av tiltakshaver og grunneier Ørjan Dybfest.

Ny atkomst til planområdet fra øst-nordøst med fremtidig atkomstveg via Einerbakkvegen og endret trasé for veien Nordberget. Den nye atkomstvegen fra øst-nordøst er vist som i gjeldende plan for området. Planen for Rødvangfeltet legger kanskje opp til en annen løsning her.

Kartet er i målestokk 1:1000 og legges ved som PDF-fil – i målestokk 1:750 – A1-format – og er datert 27.10.2022.

### 4.2 Atkomstveg - trafikkforhold

Det meste av ny bebyggelse kan ha atkomst via kommunal veg – Einerbakkveien, som går inn fra Vassdalsveien - utenfor planområdet, eller evt. ny atkomst som er del av planen for Bjerkvang. Fremdeles vil eksisterende bebyggelse nord for Dybfesteiendommen ha atkomst via gang- og sykkelvegen langs E6 – til sammen 3 eiendommer som i dag. Planforslaget legger opp til at 2 nye eiendommer på strekningen kan ha gang- og sykkelveien som atkomst. For nedre del av Dybfesteiendommen med ny bebyggelse og eksisterende bebyggelse sør for eiendommen, som i dag har atkomst inn fra Vassdalsveien, reguleres egen offentlig atkomstvei separat fra gang- og sykkelveien.

For å bedre innkjøringen fra Vassdalsveien, bør østre del av ledeøya her være over-kjørbar – som vist i forslag til plan. Byggegrensen fra midtlinje av gang- og sykkelveien planlegges satt til 30 meter med utkraging for eksisterende bygninger. Ved 30 meters byggegrense er det mulig å få til en ny tomt nord på eiendommen Dybfest, der en tenker etablert tomannsbolig.

Garasjebebyggelse for byggeområdene nærmest E6, skal kunne settes 15 meter fra midtlinje regulert gang-

og sykkelveg.

## 5. Tiltakets virkning på og tilpasning til omgivelser

### 5.1 Landskapsbilde – omgivelser og strøk-karakter

Utbyggingsområdet vender mot vest og har gode solforhold. Det er utsikt mot sjøen.

En utbygging innenfor planområdet skal skje på en skånsom måte slik at en oppnår et godt samspill med omgivelser og landskap. Bestemmelsene skal utformes for å ivareta dette.

Det skal gjennomføres en hensiktsmessig tomteplassering, en god arkitektonisk utforming av byggene med stedstilpasset material- og fargebruk.

### 5.2 Fjernvirkning - nærvirkning

Planområdet har marginal fjernvirkning. Det er bebyggelse fra før i området – i samme nivå både i nord og sør langs østsiden av E6. En fortetting med boligbebyggelse her vil gli godt inn i landskapet knapt være merkbar sett fra sjøen og fra vestsiden av Prestjordelva.

Tiltaket har noe nærvirkning fra E6 og fra de nære områdene vest for europavegen.

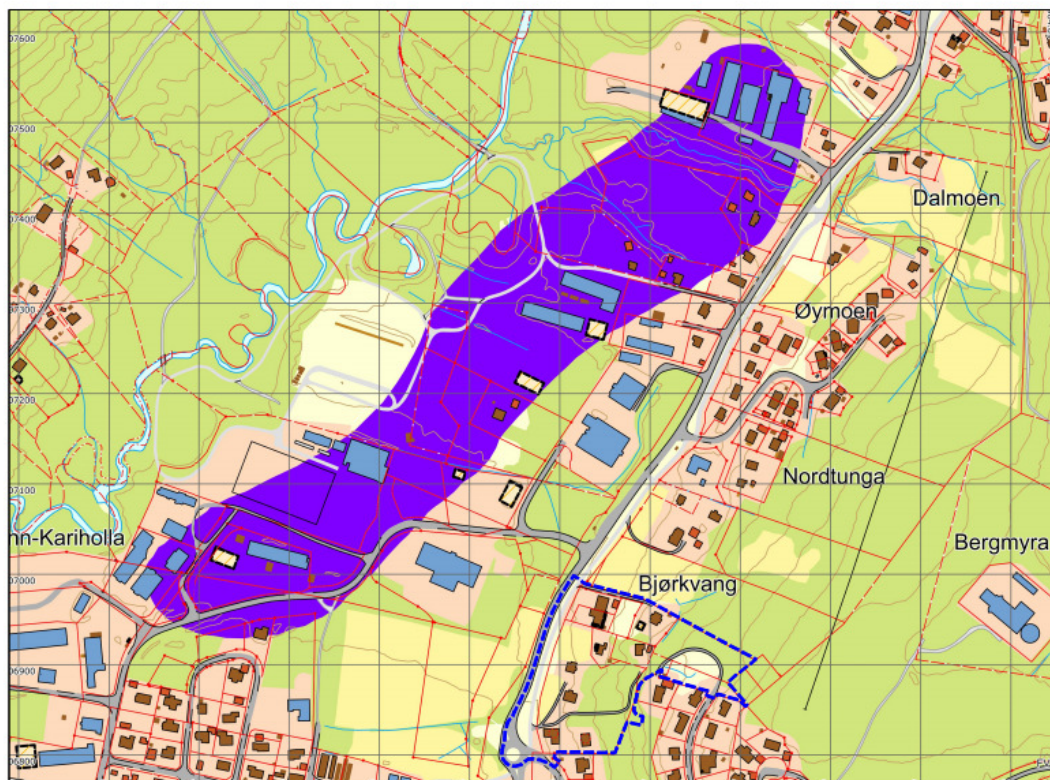
### 5.3 Trafikk og støy

Statens vegvesen har i 2012 gjort støyberegninger. Dette ble gjort for å kartlegge / identifisere for innendørs støy i eksisterende boliger hvor det er høyere 35 dB LpAeq, 24h.

Ut fra denne rapporten, er det i dag - i følge Statens vegvesen, ingen eksisterende boliger ved 10/6 hvor innendørs støy er over 35 dB. Det forutsettes at dette også er gjeldende for ny bebyggelse innenfor planområdet.

Om det vil vise seg nødvendig kan en gjøre nye støyvurderinger i forhold til trafikkstøy fra E6 – med bakgrunn endringen i fremtidig trafikkbilde, for å avklare evt. avbøtende tiltak for fremtiden.

### 5.4 Blågrønne strukturer, og naturmangfold



Kartet viser viktig naturområde mellom E6 og Prestjordelva vist med lilla farge – vest for planområdet – blå stiplet linje

Planområdet er ikke berørt av aktsomhetssoner for flom i NVE's aktsomhetskart for flom. Overvann innenfor planområdet skal håndteres under planprosessen videre – det vil her bli krav om dokumentasjon med løsninger vedr. overvannshåndtering.

Det er ikke registrert områder med spesielt naturmangfold innenfor planområdet. Vest for planområdet mellom E6 og Prestjordelva, er det registrert et viktig naturområde – se kart under.

### 5.5 Friluftsliv

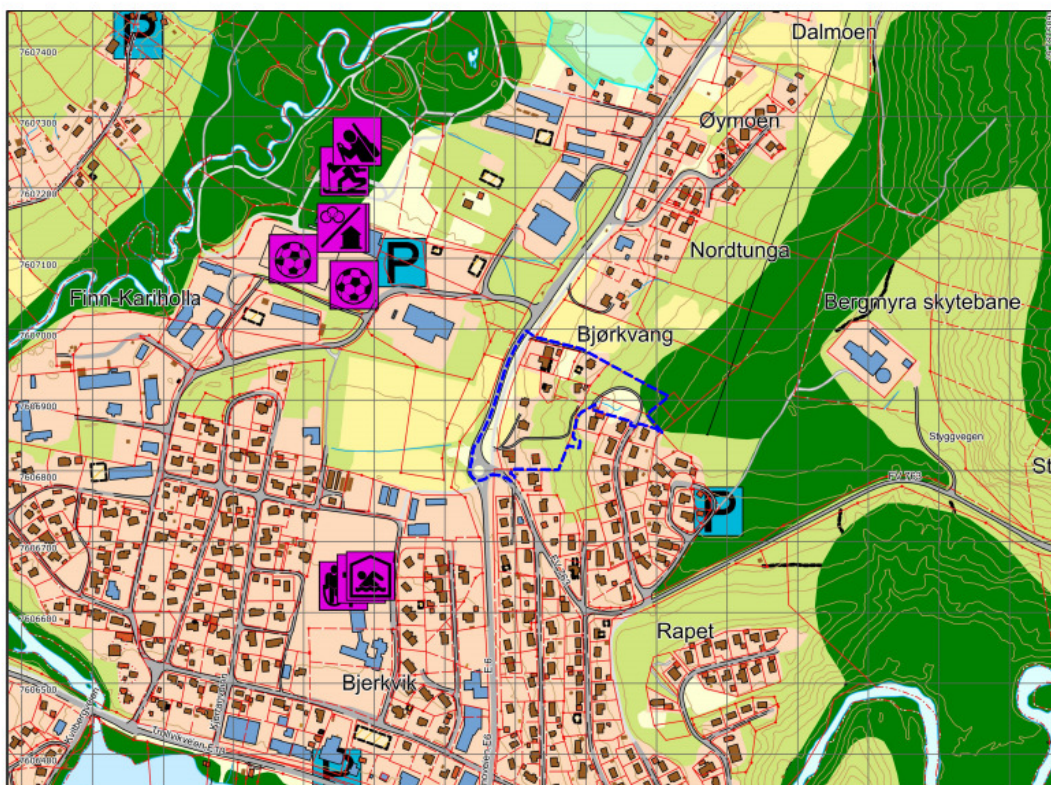
Kartet under viser nærliggende friluftsområder ved Prestjordelva i vest og ved Nortunga, Bergmyra og Bjørkvang, som nære områder i øst, og med Lilletinden og Herjangmarka videre østover. Se kart under.

### 5.6 Kulturverdier

Det er ikke spesielle kulturverdier – med kulturminner eller kulturmiljøer som vil bli berørt av fremtidige tiltak innenfor planområdet.

### 5.7 Barn og unges interesser

Kommunal lekeplass – nærlekeplass, innenfor planområdet tenkes rustet opp med nødvendig lekeutstyr i samsvar med godkjent landskapsplan - som dokumentasjonskrav. Tiltaket skal sikres gjennom eget rekkefølgekrav i planens bestemmelser. Videre tenker en etablering av sandlekeplass nært til boligbebyggelsen. I områdene omkring, vil for øvrig lekemulighetene for barna i fri natur både sommer og vinter være svært gunstige. Det er attraktive friluftsområder registrert som viktig friluftsområde i Herjangmarka i øst, sørøst og nordøst for planområdet. Skole og barnehage, samt kommunal idrettshall med tilliggende fotballbane med internasjonale mål, rullebrettbane og en mindre kunstgrasbane, ligger like vest for planområdet og på andre siden av. E6



Kartet viser nærliggende friluftsområder ved Prestjordelva i vest og ved Nortunga, Bergmyra og Bjørkvang i øst (Herjangmarka) – planområdet vist med blå stiplet strek



Kartet viser barnetråkk og aktivitetsområder som grønne områder med skravur både øst og vest for planområdet – vist med blå stiplede strek

## 6. Forholdet til andre planer

### 6.1 Kommunedelplan for Bjerkvik – PlanID 2012002

Planområdet er del av område B11 i kommunedelplanen for Bjerkvik, og det er gitt slik bestemmelse til dette og flere andre boligområder i Bjerkvik:

#### 2.2 Boligbebyggelse B01, B02, B03, B03, B05, B06, B07, B08, B09, B10, B11, B12, B13, B14, B15, B16

- Innenfor områdene tillates boliger med tilhørende funksjoner.
- Frittliggende garasjer tillates med bebygd areal BYA inntil 50m<sup>2</sup>, mønehøyde inntil 5 m og gesimshøyde inntil 3,1 m. Loft tillates ikke til varig opphold.
- Garasjer bygd fast i boligen tillates med bruksareal BRA inntil 50 m<sup>2</sup>.
- Ved oppføring av balkonger skal lysforhold for boliger og estetiske hensyn til fasader vektlegges.
- Næringsarealene innenfor boligområdene tillates ikke økt. Unntak kan gis hvor omgivelsenes interesser ikke blir berørt eller bruken ikke er til miljøbelastning eller annen ulempe for boligområdet.
- Krav til MUA fremgår av vedtekt for parkering og uteoppholdsarealer.

#### Retningslinjer

Det skal legges vekt på å bevare og styrke eksisterende boligkvaliteter i strøk som er dominert av boligfunksjonen. Utnyttelsesgrad vurderes nærmere i reguleringsplan. Maks BYA må ses i sammenheng med høyder på bebyggelsen.

### 6.2 Detaljreguleringsplan for Bjørkvang – PlanID 2021006

Planområdet for Bjørkvang – felt B14 i kommunedelplanen, berører - i sør, deler av planområdet for Dybfest-eiendommen. – her vil det være viktig med felles løsninger.

Bjørkvang-planen omfatter eiendommene gnr./bnr. 10/555, 10/552, 10/551, 10/550, 10/282, 10/547 og 10/567 Bjerkvik, Narvik kommune. Hensikten med reguleringsarbeidet er å legge til rette for nytt boligfelt

ved Bjørkvang i Bjerkvik. Det er ønsket å legge til rette for flere type boliger, blant annet eneboliger, eneboliger i rekke, rekkehus, 4 mannsboliger og 6 mannsboliger. Planområdet er i kommunedelplan for Bjerkvik avsatt til boligformål.

Det skal opprettes dialog med forslagsstiller for planen for å sikre en helhetlige løsninger med muligheter for sammenkobling av infrastruktur og forbindelser mellom Bjørkvang og tilliggende plan for Dybfestområde sør for Bjørkvang.

### **6.3 Detalreguleringsplan for Bergmyra**

I kommunedelplan Bjerkvik (PlanID 2012002) er planområdet avsatt til framtidig boligområde og omfattet av «sone C».

Planområdet berøres av fire ulike formål:

- Framtidig boligbebyggelse (B12)
- Hensynssone for viktige områder for friluftsliv (H530\_3)
- Faresone høyspentanlegg (H370)
- Gul støysone (H220)

I bestemmelsene står det følgende om feltet:

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

*Det vil være viktig å vurdere hvilken virkning tiltaket kan ha for området og omkringliggende bebyggelse ved videre planarbeid. Det foreslås boliger som naturlig utvidelse av et allerede etablert boligområde/bomiljø.*

## **7. Medvirkningsprosesser/ Interessekonflikter**

Arbeidet i forhold til medvirkning skal være i henhold til plan- og bygningslovens krav til dette

- Varsel om oppstart.
- Annonsering i avisa Fremover 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, med utgangspunkt i nasjonale og regionale føringer for arealplanlegging i kommunene, samt kommunale retningslinjer som går fram av kommuneplanen i Narvik og kommunedelpalnen for Bjerkvik.

Planbeskrivelsen belyser virkningene av tiltaket med hensyn på følgende tema:

- Landskapsbilde
- Kulturminner og kulturmiljø
- Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven – herunder naturverdier, biologisk mangfold, verdifull vegetasjon og økologiske funksjoner
- Friluftsliv
- Trafikkforhold
- Barns interesser
- Universell tilgjengelighet
- Energibehov - energibruk
- Naturressurser
- Teknisk infrastruktur – herunder vann og avløp, trafo, aggregat- og ladestasjoner
- ROS-analyse
- Samfunnsmessige konsekvenser



## **9. Ivaretagelse av samfunnssikkerhet**

I forhold til Samfunnssikkerhet og beredskap skal det lages egen ROS-analyse for prosjektet i henhold til DSBs veileder Samfunnssikkerhet i kommunenes arealplanlegging (2017) og tilhørende sjekklister, samt Klimahjelperen (2015) og "Sjekklister til ROS-analyser til planer" (2018).

## **10. Vurdering etter forskrift om konsekvensutredning**

Planen inneholder ikke tiltak nevnt i vedlegg I eller II. Det vurderes at tiltaket ikke får konsekvenser for miljø eller samfunn, og faller ikke inn under § 6, § 7 eller § 8 i forskriften. I gjeldende kommuneplanens arealdel er utbyggingsområdet regulert til boligformål. Dette er i samsvar med planforslaget som ønskes utarbeidet for Dybfesteiendommen. Planfaglige tema som belyses i planbeskrivelsen samt utarbeidelse av ROS-analyse, vil være tilstrekkelig for tiltak som skal planlegges i forestående detaljreguleringsplanprosess.