

PLANINITIATIV DETALJREGULERING FOR BERGMYRA I BJERKVIK

Forslagsstiller: Leigas Eiendom AS

Plankonsulent: LPO arkitekter AS

Dato: 17.02.2022



Figur 1: Planområdets beliggenhet.

ADRESSE(R)	Ikke registrert.
GNR/BNR	19/166
KOMMUNE	Narvik kommune
TYPE OMRÅDE	Tett skog
TOMTESTØRRELSE	67 769 m ²
EKSISTERENDE BEBYGGELSE	0 m ²
OMFATTET AV VERN	Nei
DAGENS BRUK	Fri-/turområde
GJELDENDE REGULERINGSFORMÅL	B12 – Framtidig boligbebyggelse (Kommunedelplan Bjerkvik, PlanID 2012002)

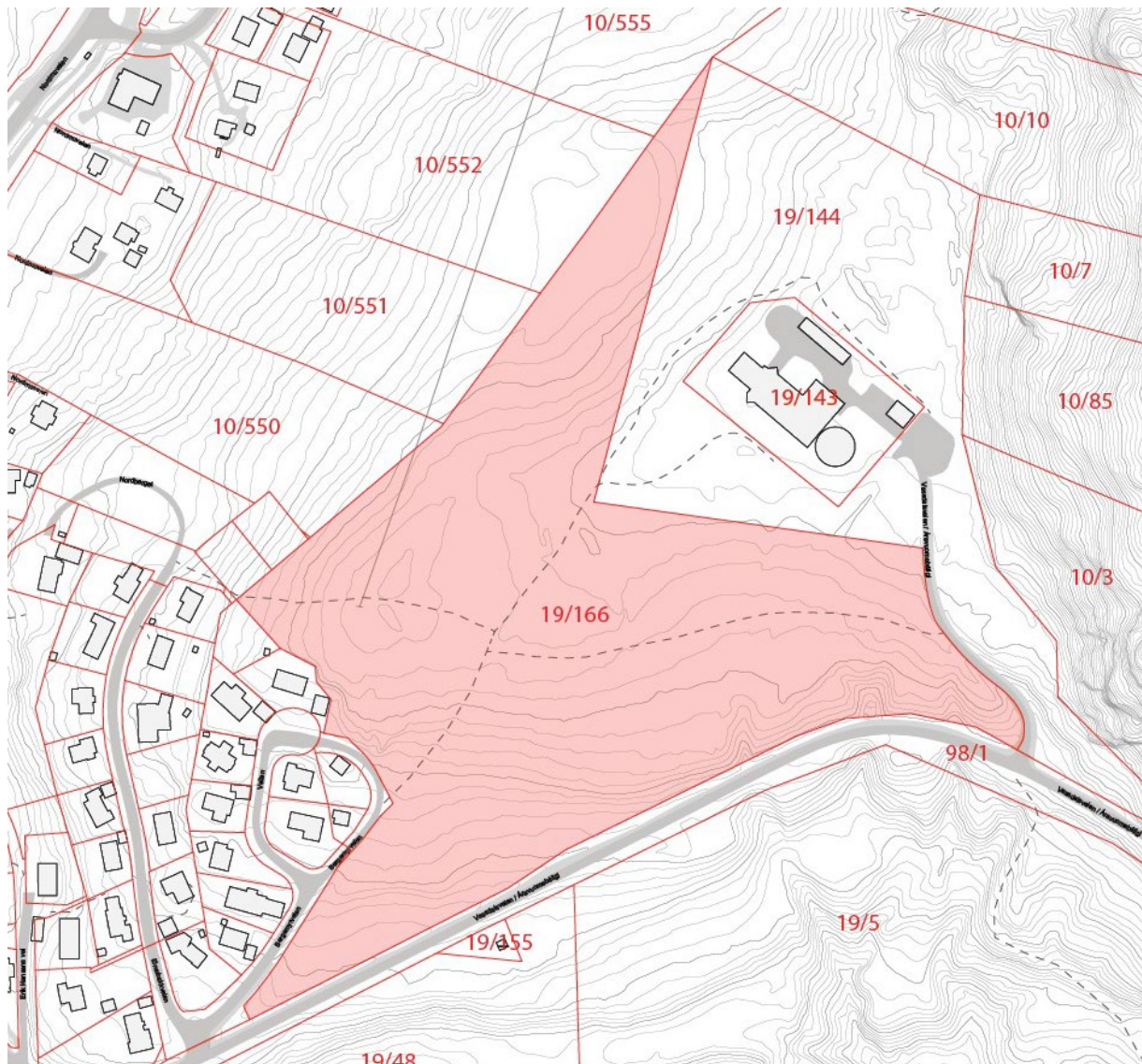
I henhold til § 1 i Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven (FOR-2017-12-08-1950) vil planinitiativet redegjøre for følgende punkter:

a) Formålet med planen

Formålet med planen er å tilrettelegge for nytt boligfelt på Bergmyra i Bjerkvik. Målet er å oppnå kvalitet og variasjon i boligtypene som etableres, blant annet gjennom en miks av eneboliger, rekkehus og 2-6 mannsboliger i kombinasjon med grøntdrag og gode forbindelser mellom bebyggelsen. En viktig del av planarbeidet vil være å opprettholde god tilknytning til omkringliggende skogs- og turområder.

b) Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

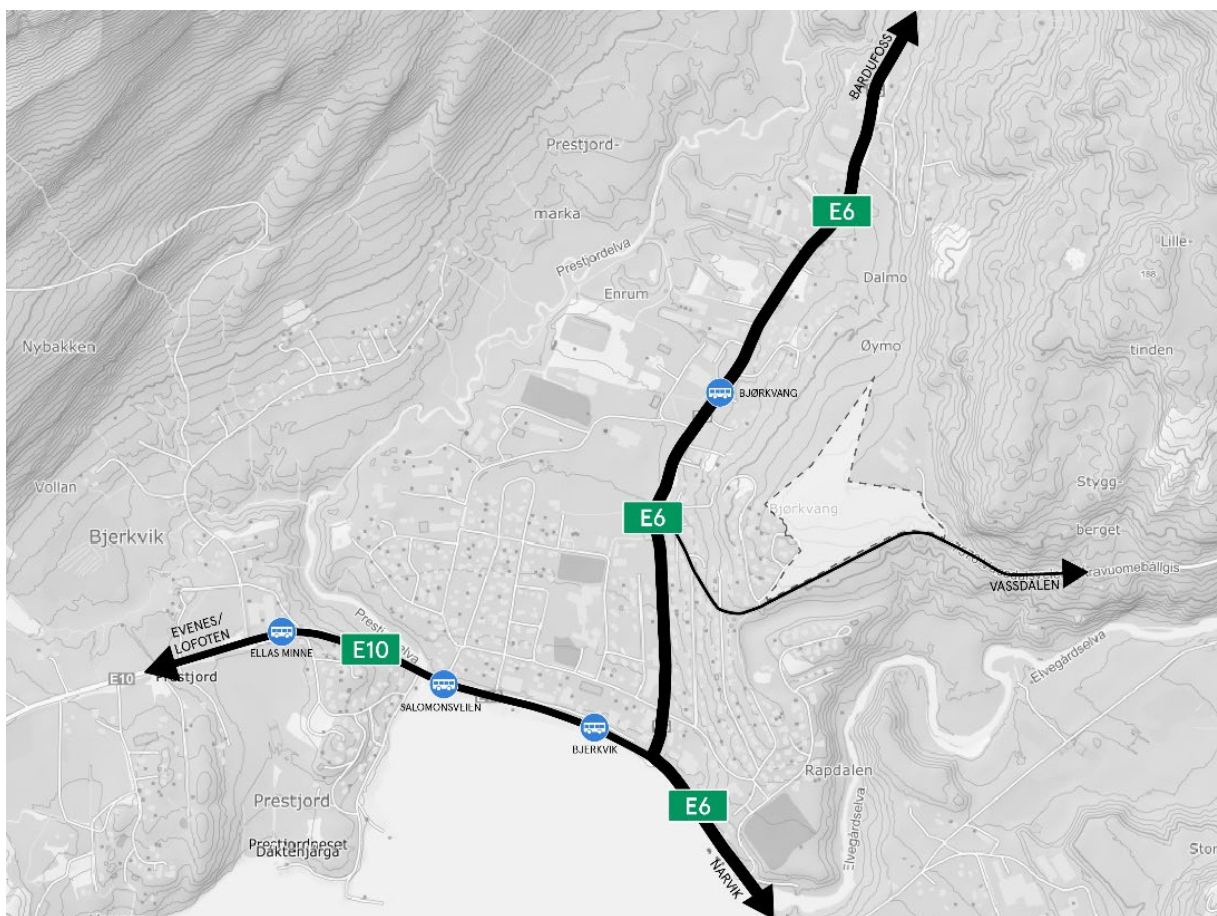
Planområdet er lokalisert på Bergmyra, på østsiden av tettstedet Bjerkvik i Narvik kommune. Eiendommen som omfattes av planinitiativet har gårds- og bruksnummer 19/166, og omfatter et areal på ca. 68 daa (markert i rødt i kartet under). Området blir i dag brukt som tur- og rekreasjonsområde, og består i stor grad av tett løvskog og turstier. Det er ingen bebyggelse på tomten i dag.



Figur 2: Kart over eiendommen som omfattes av planområdet.

Gnr./bnr.	Hjemmel til eiendomsrett
19/166	Leigas Eiendom AS

Planområdet avgrenses av Vassdalsveien i sør og Bergmyrveien i vest. Vassdalsveien er direkte knyttet til E6 som går gjennom Bjerkvik sentrum, og er en lite trafikkert vei med en ÅDT på 200 per år 2020 (Statens vegvesen – vegkart). Nord for planområdet ligger det en nedlagt satellitt i tilknytning til større bebyggelse, denne er synlig fra store deler av Bjerkvik. På nabolomtene i nord-vest er det i dag et større ubebygget skogsområde der det er igangsatt planarbeid om et nytt boligfelt. En viktig del av planarbeidet på Bergmyra vil derfor være å se på planene for nabolomt i sammenheng, for å ivareta viktige forbindelser og kvaliteter i området. Bebyggelsen i området består hovedsakelig av klassisk småhusbebyggelse av ulike størrelser, over to til tre etasjer.



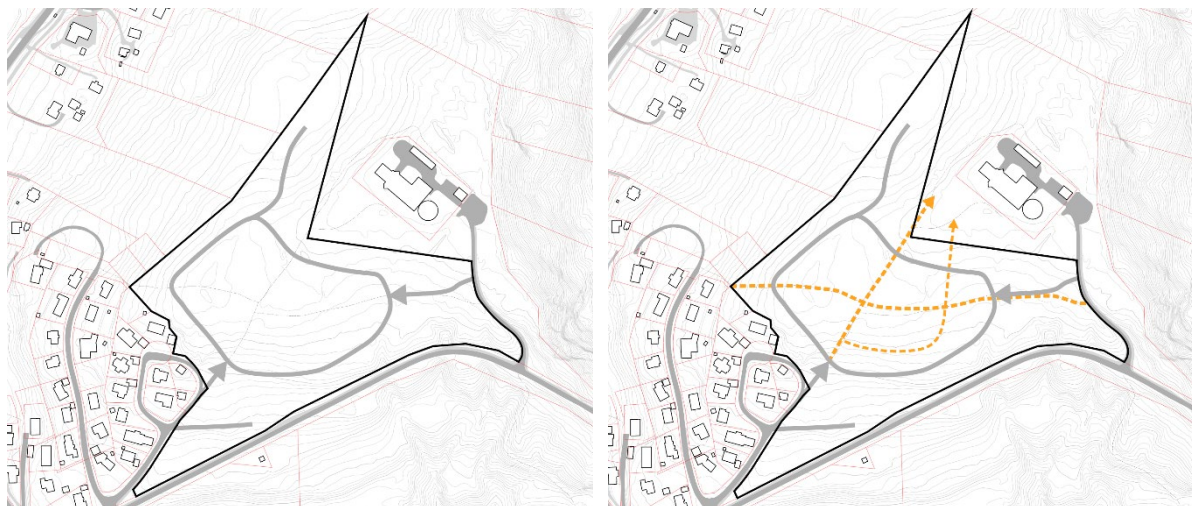
Figur 3: Hovedveiforbindelser i Bjerkvik.

Virkninger utenfor planen vil kunne omfatte endringer i trafikk og bruk av området som rekreasjonsområde. Det vil være hensiktsmessig å utvikle området på en måte som fremmer bruken av naturkvalitetene, og som forbedrer den trafikale sikkerheten. Utformingen av ny bebyggelse og organisering på tomten vil hensynta og tilpasse seg omkringliggende bebyggelse og terreng. Forholdet til nabobebyggelsen og eksisterende vegetasjon vil være spesielt viktig i det videre arbeidet. Forhold rundt disse temaene avklares og redegjøres nærmere i videre planarbeid.

c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Det planlegges for en variert boligbebyggelse med hovedvekt på rekkehus, tomannsboliger og eneboliger. Høyder og volum på bebyggelsen skal tilpasses nabobebyggelsen og områdets karakter.

Den planlagte bebyggelsen er tenkt etablert med et tydelig forhold til en fordelingsvei som følger eiendommens terrengform og på en måte sikrer tilgang til boligene fra øst og vest. Eksisterende stisystem er tenkt videreutviklet som gangveier og danner grunnlaget for kvalitetsrike tverrforbindelser gjennom området.



Figur 4: Vei- og gangforbindelser.

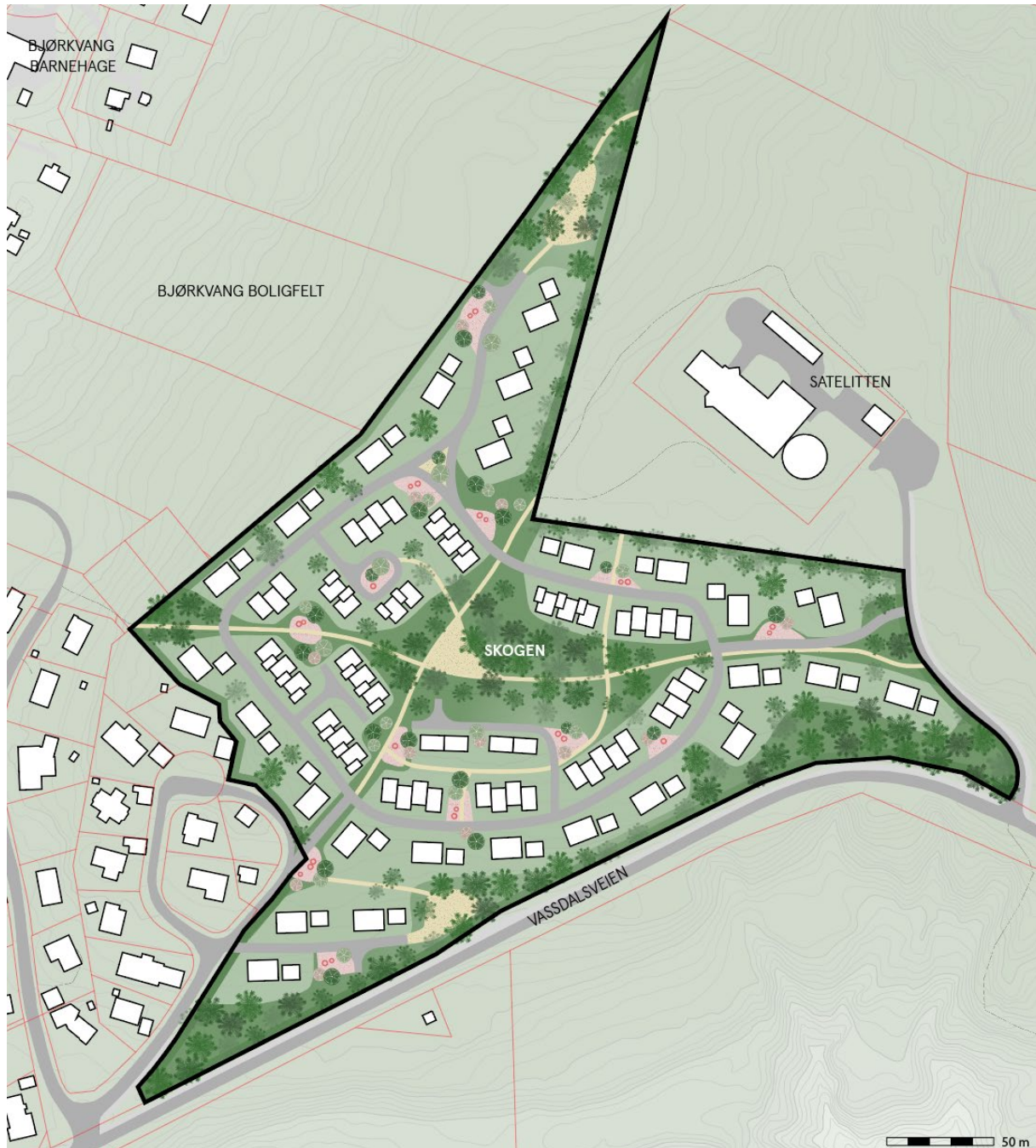
I tilknytning til veiforbindelsene skal det sikres tilstrekkelig areal til lek og rekreasjon, både for beboere, besøkende og forbigående. Lekearealene plasseres slik at de tilfredsstillende krav til avstand fra boenhetene. Forslagsstiller ser for seg at deler av den eksisterende skogen i kombinasjon med ny beplantning skal bidra til å etablere et sammenhengende grøntareal gjennom planområdet. Grønnstrukturen har til hensikt å sikre at området fortsatt kan bli brukt som rekreasjonsområde og inngangsportale til omkringliggende friluftsområder, og er tenkt etablert langs eksisterende turstier. Dette vil gi gode kvaliteter ikke bare til den nye bebyggelsen, men også til nabolaget.



Figur 5: Rekreasjon- og grøntområder.

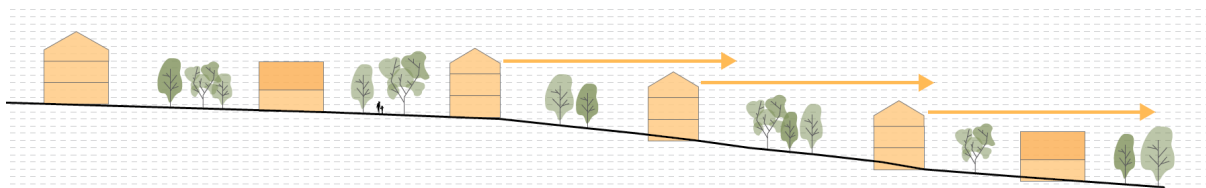
c) Utbyggingsvolum og byggehøyder

Det planlegges for mellom 80-100 nye boenheter innenfor planområdet. Bebyggelsen er planlagt etablert som småhusbebyggelse over 2-3 etasjer, der det tilrettelegges for en variert boligmiks og kvalitetsrike lekeplasser og uteområder i mellomrommene. Bruksareal per boenhet varierer fra 80-250 m².

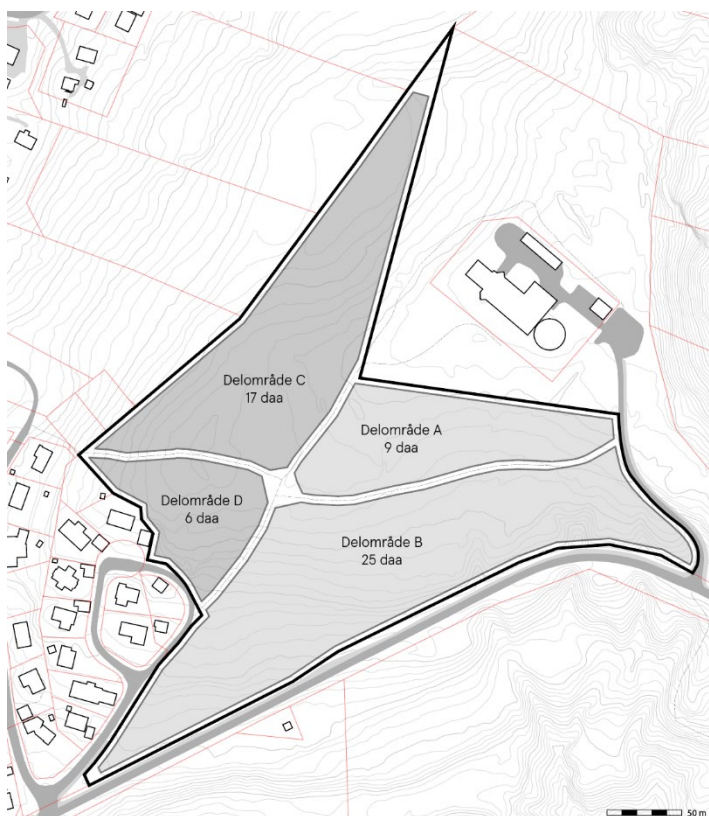


Figur 6: Foreløpige skisser av tenkt utvikling av området. Illustrasjon: LPO arkitekter.

Bebyggelsen orienteres hovedsakelig mot sør, og plasseres på ulike kotehøyder i terrenget for å oppnå utsikt fra store deler av området. Prinsipsnittet på neste side viser hvordan bebyggelsen kan plasseres i terrenget.



Figur 7: Prinsippsnitt gjennom området.



Figur 8: Mulig inndeling av delområder.

Planområdet kan naturlig inndeles i fire delområder som potensielt utvikles etappevis. Hvert delområde skal kunne tilby ulike boligtyper: eneboliger, rekkehus, leiligheter m.m., samt tilrettelegge for ubebygde tomter til selvbygging.

d)Funksjonell og miljømessig kvalitet

Bergmyra ligger i et populært tur- og friluftsområde i nær tilknytning til Bjerkvik. Bebyggelsen skal utformes på en måte som ivaretar den stedegne identiteten og plasseres på en hensiktsmessig måte i forbindelse med utsikt, solforhold, landskap og nær- og fjernvirkning.

e)Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Planområdet er i dag ubebygde og vil derfor ha en moderat virkning på landskap og omgivelser. Det vil

tilrettelegges for kvalitetsrike leke- og grøntområder med tverrforbindelser i form av gangveier som i større grad vil gjøre området tilgjengelig for naboer og besøkende, samtidig som at forbindelsen til friluftsområdene opprettholdes. Tomten vender mot sør og sør-vest og det vil trolig ikke oppstå utfordringer knyttet til sol- og skyggeforhold.

Det er en høyspentledning som går gjennom planområdets nord-vestlige del som er regulert med en faresone i gjeldende kommunedelplan. Det er opprettet dialog med Hålogaland kraft i forbindelse med reguleringen av boligfeltet på Bjørkvang der mulighetene for å få lagt høyspentledningen i bakken undersøkes. Skissen for tenkt utvikling på Bergmyra er basert på forutsetninger om at høyspentledningen er lagt under bakken, og det vil bli viktig å avklare forholdene tidlig i planprosessen.

f) Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid



Figur 9: Gjeldende regulering i Kommunedelplan Bjerkvik.

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 støvsone (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 bebyggt 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.

Parkeringskravene i kommunedelplanen stiller krav til antall biloppstillingsplasser innenfor feltet. Planen vil til enhver tid forholde seg til gjeldende parkeringsnorm, der løsningen for feltet vil bli definert senere i planprosessen. Tabellen under viser gjeldende parkeringskrav.

Krav til antall biloppstillingsplasser	Sone A	Sone B	Sone C
Hybel/boenhet under 30 m ²	0,3	0,5	1,0
Boenhet 30 til 60 m ²	1,0	1,25	1,75
Boenhet f.o.m. 60 m ² og større	1,25	1,5	2,0
Detailjhandel	1 pr 100 m ²	1 pr 50 m ²	1 pr 40 m ²
Kontor og arbeidskraftintensiv næring	1 pr 100 m ²	1 pr 80 m ²	1 pr 60 m ²
Industri og lager	1 pr 100 m ²	1 pr 100 m ²	1 pr 100 m ²

Figur 10: Parkeringskrav. Kilde: Parkeringsvedtekter – Narvik kommune.

Krav til MUA og lekeområder fremgår av vedtekt for parkering og uteoppholdsarealer og er basert på boligenes størrelse og antall enheter.

Store deler av planområdet omfattes av hensynssone for viktige områder for friluftsliv (H530_3) og er en del av Bergmyra nærturområde. Bestemmelsene for hensynssonen er definert slik:

- 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 delvis berørt av faresone høyspentanlegg (H370). Bestemmelsene for faresonen er definert slik:

- 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.

Sør-øst for planområdet har forsvaret en skytebane som gjør at eiendommen omfattes av gul støysone (H220) i kommunedelplanen. Det vil derfor være en viktig del av planarbeidet å gjennomføre en støyutredning, samt sikre at boligene som etableres innenfor sonen tilfredsstiller alle støykrav. Bestemmelsene for gul støysone fremmer følgende krav til uteoppholdsareal og bruksformål:

a. Miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2012 gjelder for behandling av støy.

b. Minst 50 % av uteoppholdsarealet som kreves iht gjeldende vedtekt skal tilfredsstille støygrenser i T-1442/2012. På det øvrige uteoppholdsareal som kreves, tillates inntil 5 dB høyere støynivå. Alt lekeareal skal tilfredsstille grenseverdier for utendørs støy i T-1442/2012.

c. For nye boliger i området for Sentrumsformål skal det dokumenteres at det i stue og soverom kan oppnås tilfredsstillende nattestøynivå samtidig med drift av serveringssteder i området.

d. Disse bestemmelsene om støy gjelder også for ny bebyggelse i områder som omfattes av tidligere vedtatte reguleringsplaner.

e. For støyende og mulig støyende tiltak, og støyfølsomt bruksformål, skal støyforholdene og nødvendige støyreducerende tiltak dokumenteres før igangsettingstillatelse gis.

f. Før støyømfintlig bebyggelse (boliger, pleieinstitusjoner, skoler eller barnehager) tillates langs riksvei E6 og E10 kreves det støyfaglig rapport som dokumenterer at støykrav jf MD retningslinje T-1442/2012 er oppfylt.

Retningslinjer:

I reguleringsplaner og søknader om ny støyfølsom arealbruk skal det stilles krav om støydokumentasjon i områder som er utsatt for støy fra vegtrafikk eller andre støykilder. Det skal også stilles krav om støydokumentasjon ved planlegging av ny støyende.

Pågående planarbeid

Bjørkvang boligfelt (PlanID 2021006)

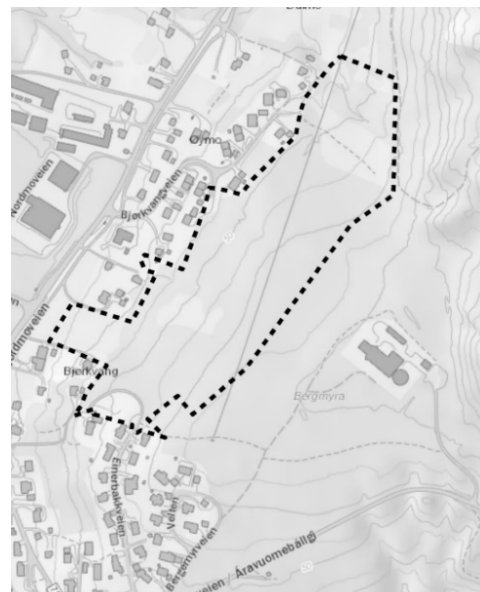
Det pågår arbeid med å utarbeide en detaljregulering for felt B14 i kommunedelplanen som grenser til planområdet på Bergmyra. Det ble varslet oppstart av planarbeidet høsten 2021.

I planinitiativet står det følgende om formålet med reguleringsplanen:

«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 manss boliger og 6 manss boliger.»

Planen omfatter eiendommene gnr./bnr. 10/555, 10/552, 10/551, 10/550, 10/282, 10/547 og 10/567. Forslagsstiller er Jic utvikling, med Sweco som plankonsulent.

Det er opprettet dialog med forslagsstiller for planen for å sikre en helhetlig utvikling med muligheter for sammenkobling av infrastruktur og forbindelser mellom Bjørkvang og Bergmyra.



Figur 11: Varslet planavgrensning – Bjørkvang.

g) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Planområdet omfattes av friluftsområdet Herjangsmarka som er registrert som et viktig friluftsområde. Eiendommen er tenkt etablert med fremtidig boligbebyggelse som vil kunne ha betydning for brukere av friluftsområdet. Planen skal på bakgrunn av dette tilrettelegge for bruk av friluftsområdet, samt sikre at ny bebyggelse ikke hindrer bruk av tursti eller løype.

Utenom planområdets naboer og berørte eiendommer er det ikke kjent at det vil være andre vesentlige interesser som berøres av planinitiativet.

h) Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

Det skal utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) i henhold til pbl. § 4-3 tidlig i planarbeidet for å avdekke faktorer som kan utgjøre en risiko, samt kartlegge hvilke tiltak som eventuelt må utføres for at forslaget skal kunne gjennomføres.

i) Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

Varsling vil skje i henhold til liste fra kommunen. Dette gjelder blant annet berørte eiendommer, naboer, interessenter og aktuelle myndigheter på interkommunalt nivå og fylkesnivå.

j) Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, fester, naboer og andre berørte

Standard varsling etter plan- og bygningsloven §5-1 og §5-2 legges til grunn, med mulighet for medvirkning i høringsperioden.

k) Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt

Planinitiativet anses ikke å få vesentlige virkninger for miljø og samfunn jf. § 6, § 7 eller § 8 Forskrift om konsekvensutredninger, samt nærmere vurdering etter forskriftens § 10. Det kommer heller ikke frem at planinitiativet vil påvirke kulturminner og naturverdier i området, eller komme i konflikt med statlige- eller rikspolitiske retningslinjer jf. § 10 tredje ledd bokstav a, b eller c. I gjeldende kommunedelplan for Bjerkvik er utbyggingsområdet regulert til boligformål. Dette er i tråd med det planforslaget som ønskes utarbeidet. Det vurderes derfor at planinitiativet ikke utløser krav til konsekvensutredning.