

BERGMYRA

STEDSANALYSE

DESEMBER 2021



Lpo

BERGMYRA

BAKGRUNN OG FORMÅL

BAKGRUNN

Denne stedsanalysen er gjennomført av LPO arkitekter AS i forbindelse med planinitiativet for felt B12 avsatt i kommunedelplanen Bjerkvik, med bakgrunn i et ønske om å etablere et nytt boligfelt på Bergmyra.

Analysen har til hensikt å belyse og avdekke stedsegne kvaliteter og utfordringer som kan bidra til å danne en bredere forståelse for områdets kvaliteter og utfordringer.

FORMÅL

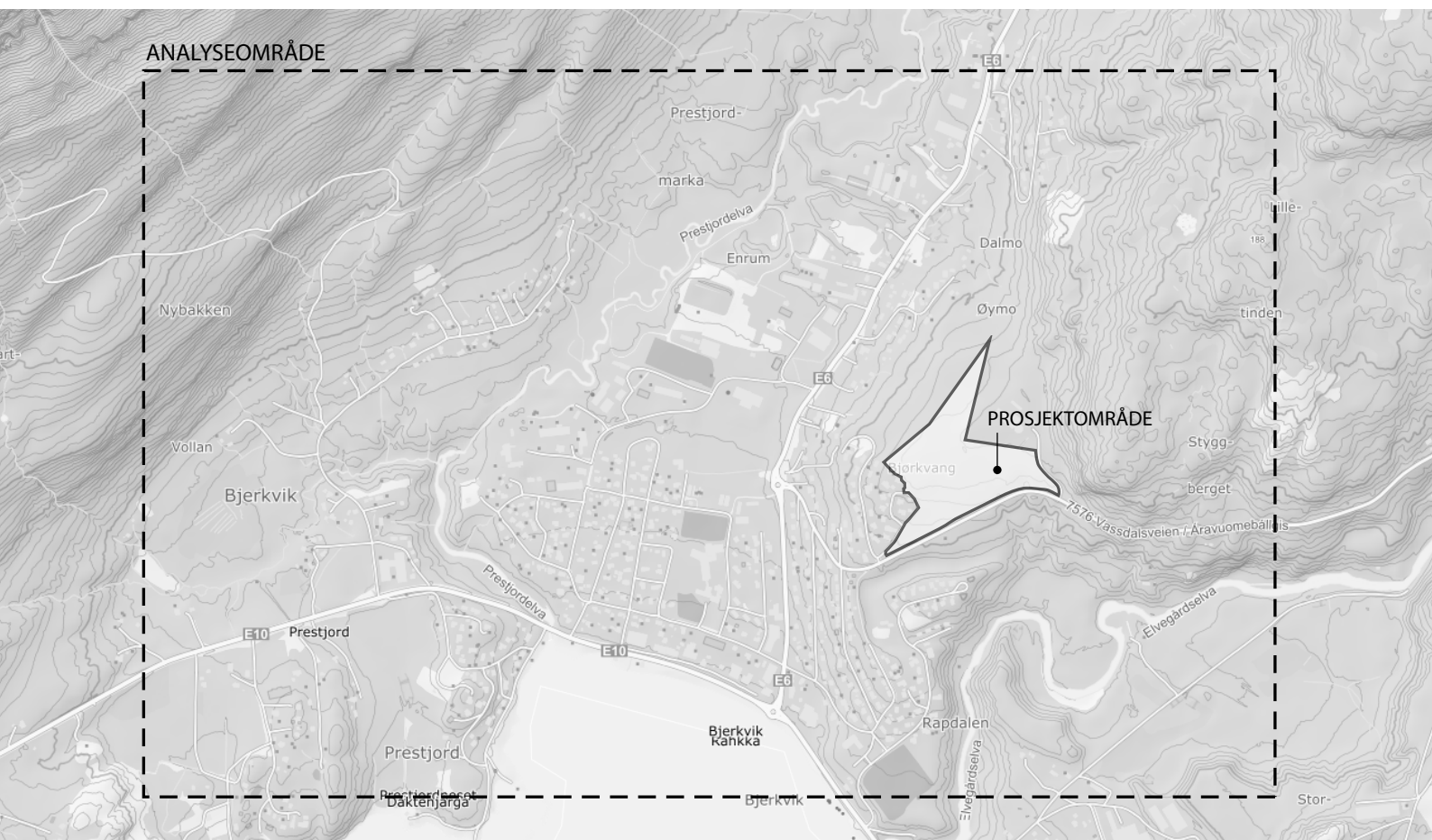
Formålet med denne analysen er å finne ut hvilke eksisterende faktorer som kan være med på å tilrettelegge for kvalitetsrike boliger med høy bokvalitet og variasjon på Bergmyra, i et område

som i dag brukes hyppig til friluftsliv og rekreasjon. Planområdets rolle i skogs- og friområdene på Bergmyra vil ha stor betydning for videre planarbeid, og vil derfor ha et stort fokus i analysen.

METODE

Analysen ser på ulike tema som er aktuelle for videre utvikling og danner grunnlaget for de foreløpige skissene som leveres som en del av planinitiativet.

Analysen er delt inn i to nivåer: Analyseområde og prosjektområde. Prosjektområdet representerer planavgrensningen som er definert i planinitiativet, og gjenspeiler gjeldende eiendomm (Gbnr. 19/166). Analyseområdet ser på hele Bjerkvik som tettsted og vil være viktig for å se prosjektet i sammenheng.



Analyse- og prosjektområde.

KARTLEGGING OG ANALYSE



Planområdets beliggenhet.

- Lokalisert i Bjerkvik i Narvik kommune
- Planområdet har et areal på ca. 68 dekar
- Beliggenhet på Bergmyra vest i Bjerkvik
- Direkte tilknytning til eksisterende boligbebyggelse

HISTORISK UTVIKLING



Bjerkvik. Foto: Ragnar Bøifot.

Bjerkvik er et tettsted i Narvik kommune i Nordland, med omtrent 1 131 innbyggere per 1. januar 2021. Bjerkvik ligger i enden av en dal mellom Storfjellet (1037 moh) og Gangerskartinden (386 moh), i direkte tilknytning til Ofotfjorden i sør.

I 1940 ble Bjerkvik okkupert av tyskerne. Under en landgangsoperasjon noen måneder senere oppstod det kamper mellom tyske og allierte styrker, som førte til at tre fjerdedeler av bebyggelsen ble jevnet med jorden.

I 1983 åpnet Bjerkvik satellittstasjon i regi av NATO Satellite Ground Station (SGS), et landemerke langs åssiden på Bergmyra og nabobebyggelsen til prosjektområdet. Stasjonen ble brukt til datakommunikasjon via satellitter mellom Norge og andre Nato-land, og hadde opptil 13 ansatte. Anlegget ble nedlagt høsten 2005 etter at store deler av driften ble flyttet til Eggemoen.

Prosjektområdet består av et større skogsområde og har ikke vært brukt til noe annet enn dette tidligere.



Bjerkvik i 1956. Kilde: Bjerkvikhistorie.no.



Bjerkvik satellittstasjon. Kilde: Fremover.no.

OMRÅDEKARAKTER OG TYPOLOGI

- Klassisk småhusbebyggelse
- Trehus over 2-3 etasjer
- Saltak er dominerende
- Blanding av enebolig og flermannsboliger
- Boliger av ulik størrelse og utforming
- Naturlig fargebruk fra varm til kald fargepalett
- Grønne buffersoner



Boligbebyggelse langs E10.



Områdets fargepalett. Utsnitt av eksisterende kledninger i Bjerkvik,



Boligbebyggelse langs E6.



Bjerkvik kirke.

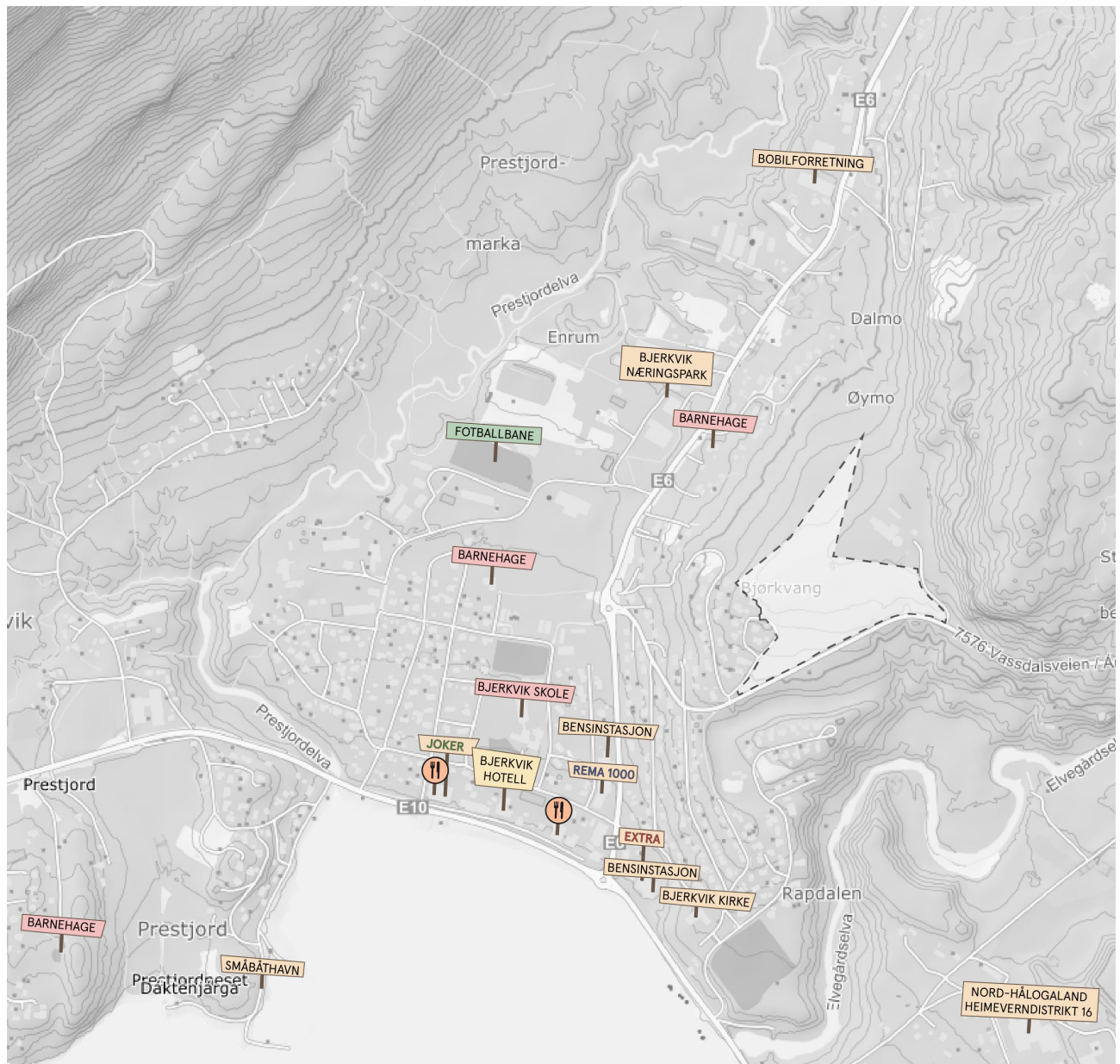


Leilighetsbebyggelse i sentrum.



Eneboliger langs E6.

FUNKSJONER OG BRUK



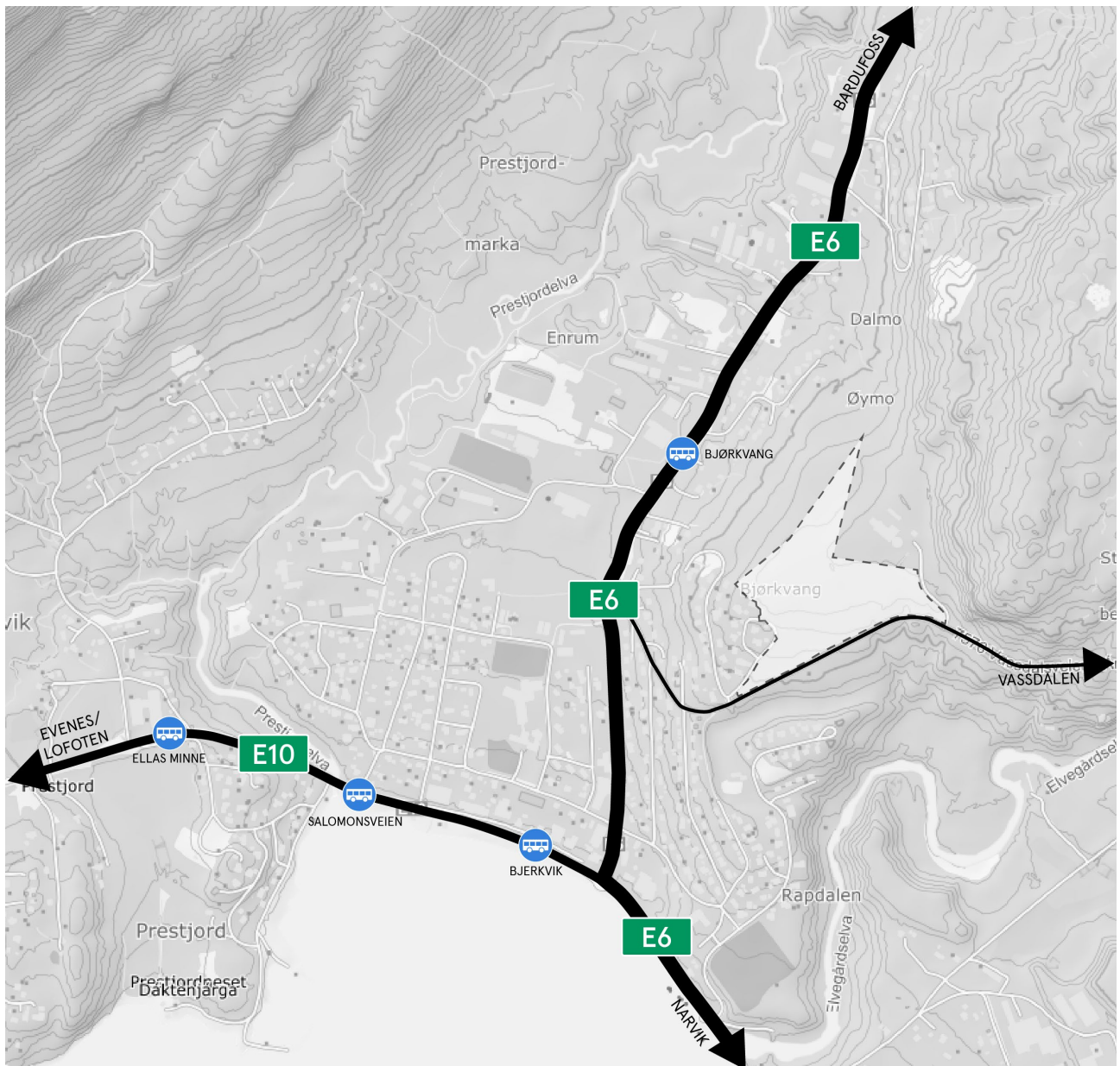
Funksjoner i området.

- Nærhet til sentrum og institusjoner
- Funksjoner hovedsakelig lokalisert i krysningen mellom E10 og E6
- God miks av funksjoner
- Dårlig direkteforbindelser mot nord-vest



Rema 1000 og Shell bensinstasjon i sentrum.

MOBILITET



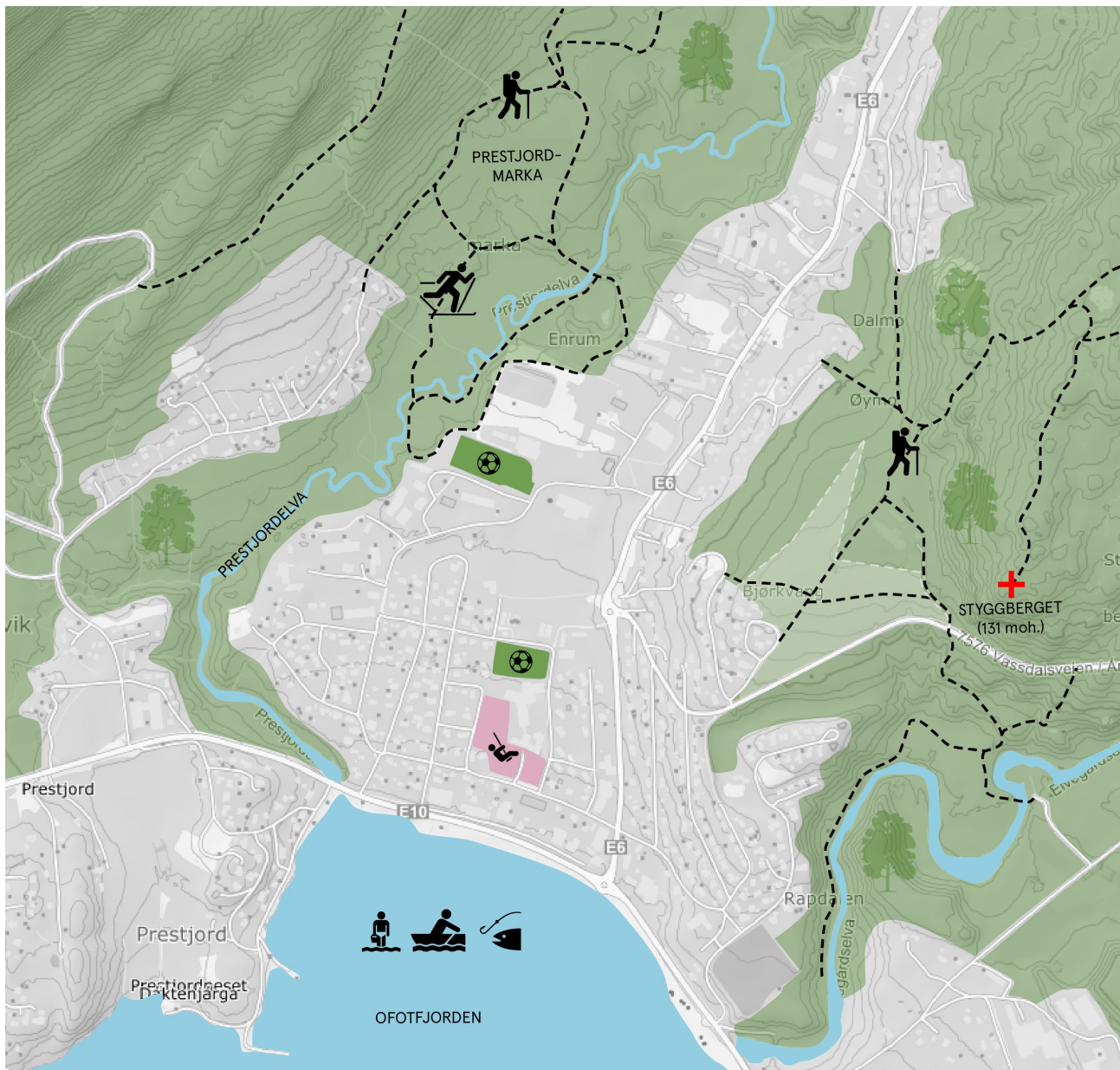
Veiforbindelser og bussholdeplasser.

- E6 hovedåre gjennom Bjørkvik mot Bardufoss/ Narvik
- E10 mot Evenes/Lofoten
- Bergmyra i tilknytning til Vassdalsveien og E6
- Ingen god tilknytning til bussholdeplass (i dag 900 m til Bjørkvang bussholdeplass, 300 m i luftlinje)



Nærmeste bussholdeplass – Bjørkvang.

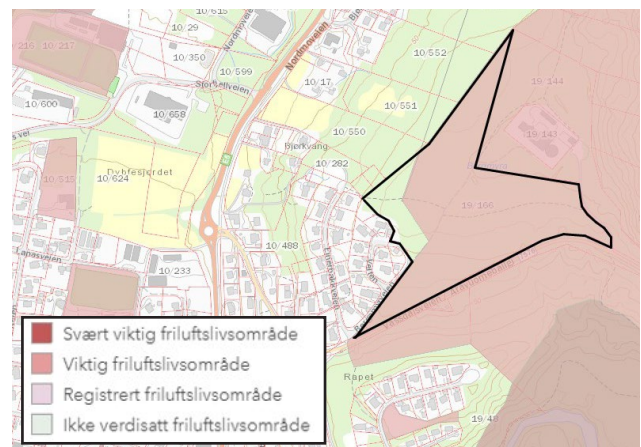
GRØNNSTRUKTUR OG REKREASJON



Grønnstruktur og rekreasjon.

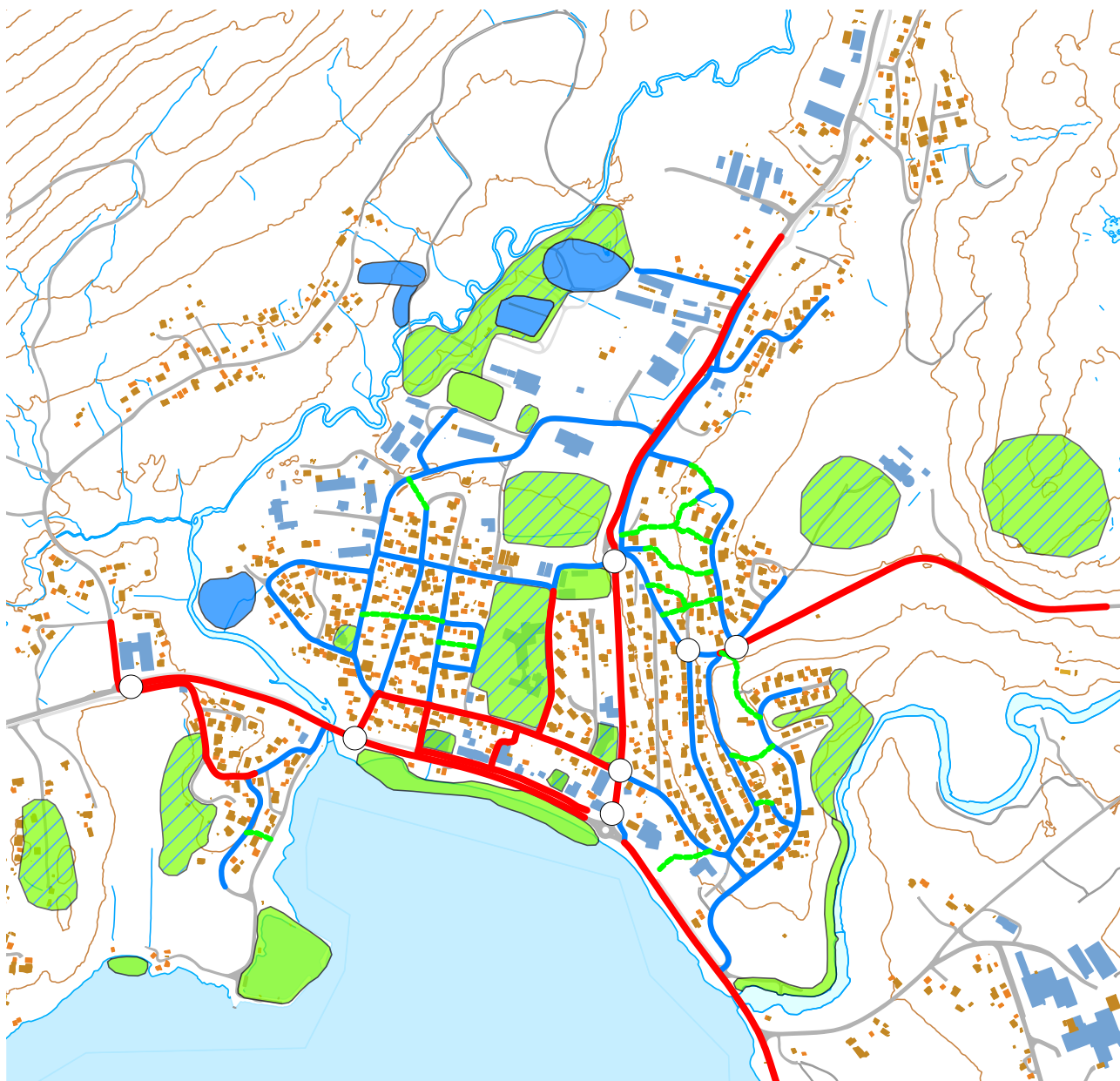
- Gode forbindelser til friluftslivet
- Nærhet til idrettsanlegg
- Få lekeområder

Store deler av planområdet er markert som viktig friluftsområde etter Miljødirektoratets veileder M98-2013.



Kartlagte friluftsområder. Kilde: Miljødirektoratet.

BARNETRÅKK - NARVIK KOMMUNE



Barnetråkkregistrering i Bjerkvik.

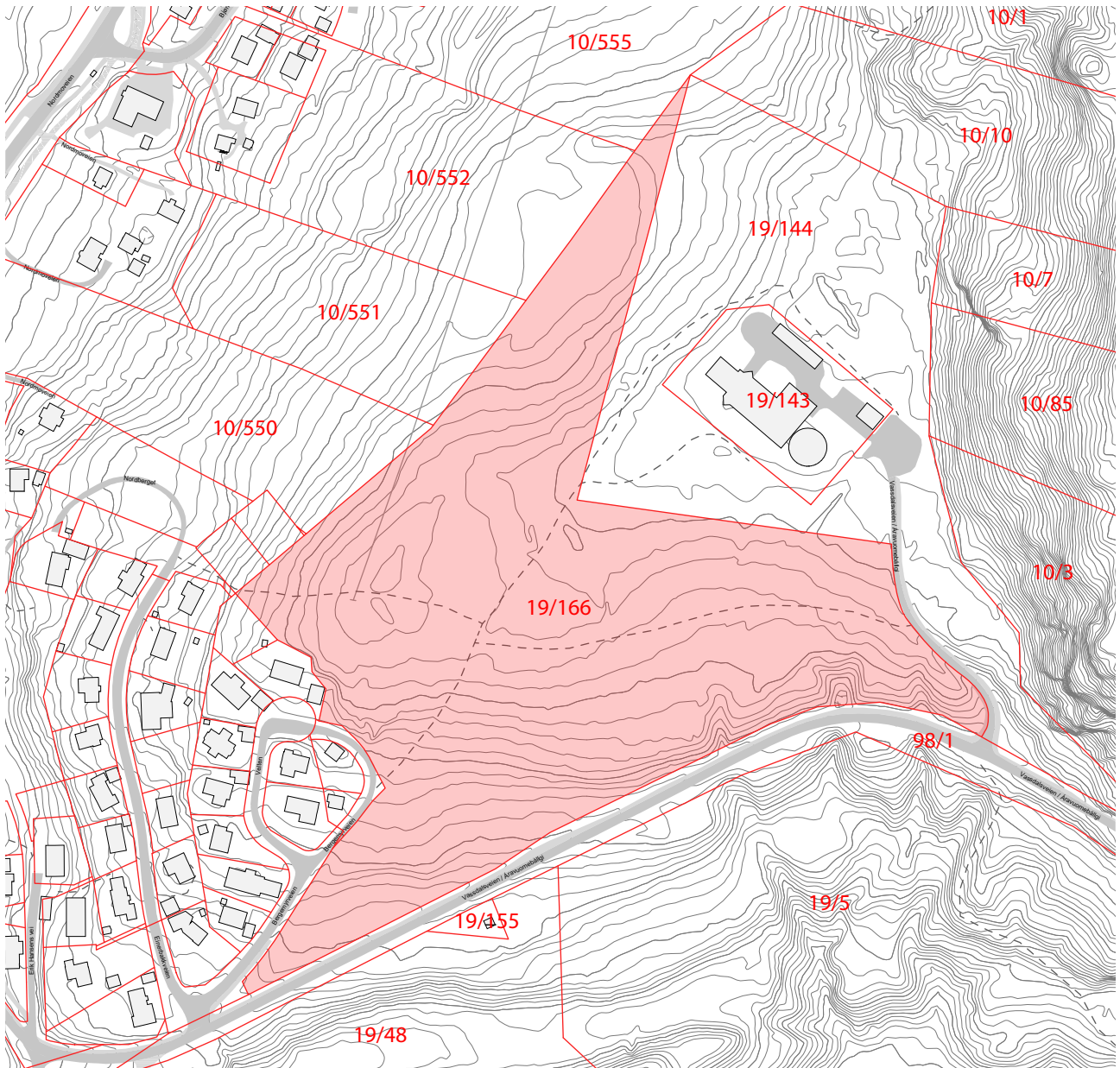
- Vassdalsveien markert som en vei som "oppleves farlig"

- Et større felt er markert som helårs barnelekeområde (grønn sirkel), med kommentar om at det er egnet som jogge- og orienteringsområde

- Krysningen mellom Vassdalsveien og Bergmyrveien oppleves som et farlig krysningspunkt

- Vei oppleves farlig
- Vei oppleves trygg
- Snarvei
- Farlig krysningspunkt
- Barnelekeområde (hele året)
- Barnelekeområde (vinterstid)

EIENDOMSFORHOLD



Gjeldende eiendom markert i rødt.

Den gjeldende eiendommen (19/166) som omfattes av prosjektområdet har en størrelse på ca. 68 dekar, og grenser til flere naboeiendommer.

Eiendommen ble seksjonert ut fra Bb nr. 19/144 i desember 2021. **Leigas Eiendom AS** har hjemmel til eiendomsrett.

TOPOGRAFI OG LANDSKAP



Topografi og landskap på tomten.

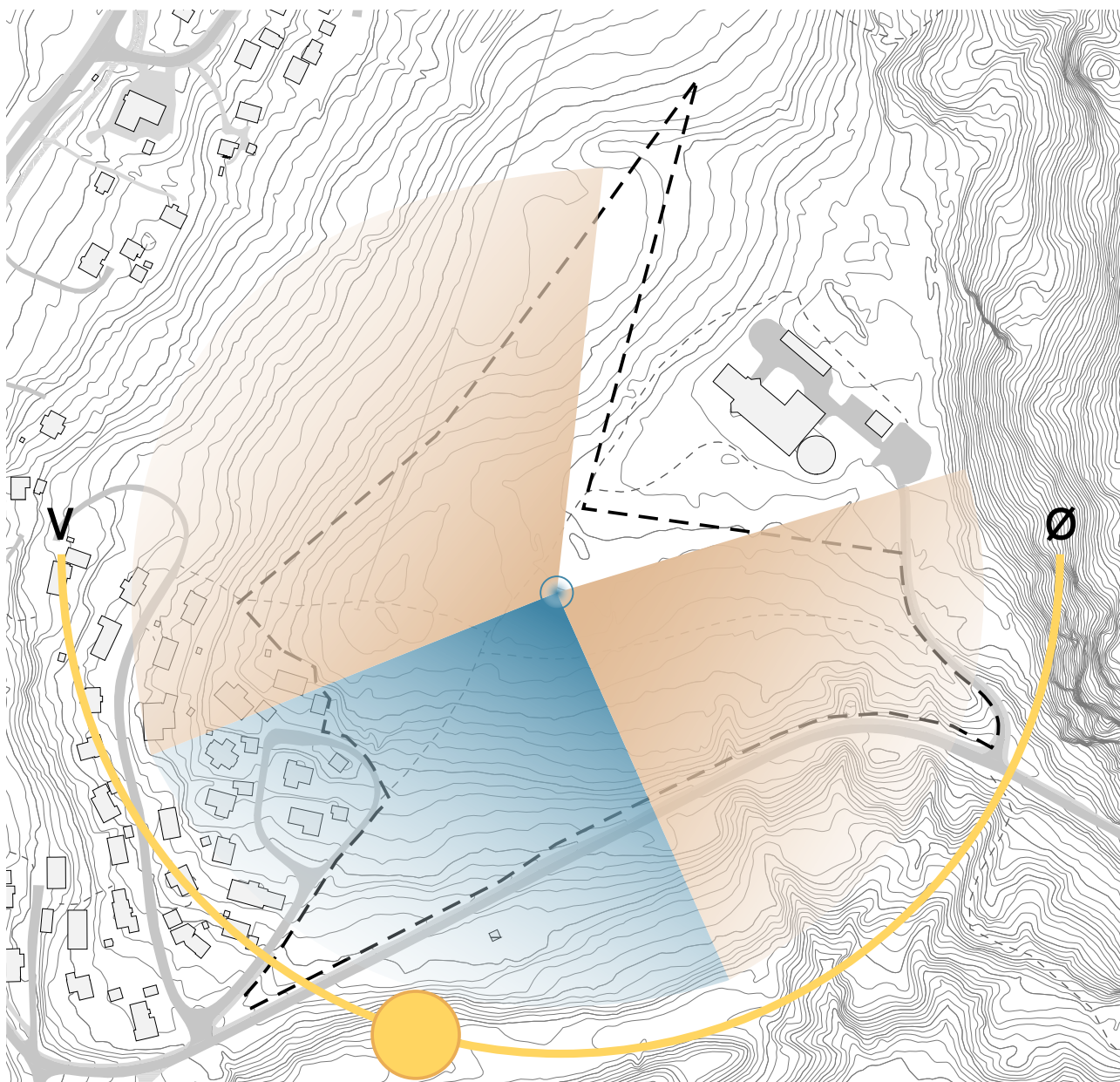
Bergmyra ligger i den vestlige enden av det som kalles Styggberget (131 moh). Landskapet i prosjektområdet har en høydeforskjell på ca. 20 m: fra kotehøyde +70 i nord-øst til kotehøyde +50 i sør-vest.

Landskapet i området er hovedsakelig omfattet av løvtreskog og lavere vegetasjon, med et opparbeidet turnett som kobler området til omkringliggende rekreasjonsområder.



Løvtrær langs Vassdalsveien. Kilde: Google street view.

MILJØFORHOLD



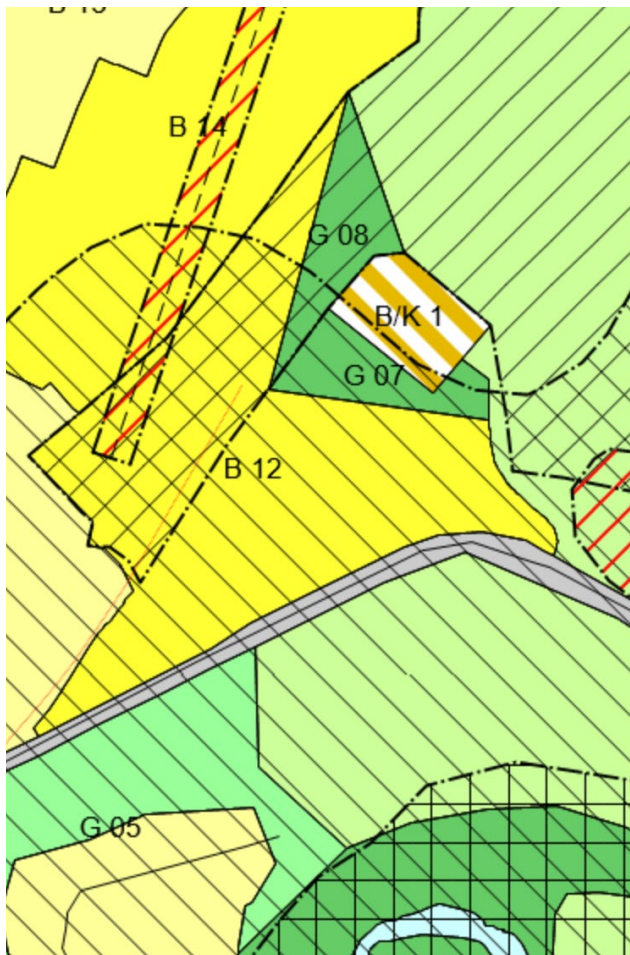
Solfrohold og sikt.

- Gode solforhold
- Utsikten en viktig kvalitet
- Sør-vest vendt landskap
- Ca. 70 meter over havet

■ Havutsikt
■ Fjellutsikt

GJELDENE PLANER OG FØRINGER

KOMMUNEDELPLAN BJERKVIK (PLANID 2012002)



Formål i planen:

- Framtidig boligbebyggelse (B12)
- Hensynssone for viktige områder for friluftsliv (H530-3)
- Faresone høyspentanlegg (H370)
- Gul støysone (H220)

1.5.8 Avfallshåndtering

For å unngå at trafikk med større kjøretøyer (avfallsbiler) skaper farlige situasjoner i boligfelt skal areal til felles avfallsløsning for det enkelte grend/tun/kvartal/gate være hensiktsmessig lokalisert.

1.5.9 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.

1.6.3 Estetikk, formspråk og materialevalg

b. Nye bygninger og anlegg, samt endring av eksisterende, skal utformes i samspill med omgivelsens karakter og form. Bebyggelsen skal ha bygningsformer, volumer og materialevalg tilpasset omgivelsene.
c. Utforming av nye utbyggingsområder skal være tilpasset lokale klimaforhold og skje på en slik måte at solforhold er best mulig ivare tatt.

Retningslinjer: Ved ny bebyggelse skal eksisterende terreng mest mulig bevares og vegetasjon skal tas hensyn til så langt det er hensiktsmessig.

2.2 Boligbebyggelse

a. Innenfor områdene tillates boliger med tilhørende funksjoner.

b. Frittliggende garasjer tillates med bebygd areal BYA inntil 50m², mønehøyde inntil 5 m og gesimshøyde inntil 3,1 m. Loft tillates ikke til varig opphold.

c. Garasjer bygd fast i boligen tillates med bruksareal BRA inntil 50 m².

d. Ved oppføring av balkonger skal lysforhold for boliger og estetiske hensyn til fasader vektlegges.

e. 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.

f. 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.

2.2.4 Boligområde B12, B14, B15, B17

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

9.1.3 Hensynssone for viktige områder for friluftsliv H530

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.

PARKERINGSVEDTEKTER - NARVIK KOMMUNE

LEKEPLASSER:

§ 3-3 Avstands- og arealkrav til lekeplasser

Alle boliger skal ha tilgang til følgende lekeplasser:

Kvartalslekeplass:

Aldersgruppe: For større barn fra 10 år og oppover.

Størrelse: Minst 2000 – 3000 m².

Avstand: Maks 500 meter fra bolig.

Kapasitet: 300 boenheter.

Nærlekeplass:

Aldersgruppe: 5 – 13 år.

Størrelse: Minst 750 m².

Avstand: Maks 150 meter fra bolig.

Kapasitet: 100 boenheter.

I boligområder med mindre enn 150 boenheter, kan det være aktuelt å slå sammen funksjoner for kvartals- og nærlekeplass:

Størrelse: Minst 1500 m².

Avstand: maks 150 meter fra bolig.

Lekeplass ved inngang:

Aldersgruppe: 2 – 6 år.

Adkomst til lekeplass skal ikke være i konflikt med biltrafikk.

Størrelse: Minst 150 m².

Avstand: 50 meter fra bolig.

Kapasitet: inntil 25 boenheter.

§ 3-4 Generelle krav til lekeplasser

a. Lekeplassene skal innholde funksjoner og mulighet for aktiviteter tilpasset den aldersgruppe barn den er tiltenkt.

e. Areal brattere enn 1:3 skal som hovedregel ikke regnes med. Dersom områder brattere enn 1:3 må brukes til lekeområde, teller dette 50 % i forhold til flatere arealer.

f. Minst 50 % av arealet skal være solbelyst kl. 15:00 ved jevndøgn. Solanalysen skal gjøres med planlagt bebyggelse.

MUA-KRAV:

§ 3-5 Minste uteoppholdsareal (MUA)

Uteoppholdsareal er de deler av tomta som ikke er bebygd eller avsatt til kjøring og parkering og som er egnet til uteopphold. Ikke overbygd del av terrasser og takterrasser kan regnes som uteoppholdsareal. Inntil 10 m² av overbygd terrasse kan erstatte deler av kravet til MUA.

Arealene som inngår i MUA skal være skjermet mot støy over grenseverdiene i retningslinjer fra Miljøverndepartementet og skal være slakere enn 1:5. Der arealkravet er større enn 100 m² pr boenhet, kan det overskytende ha en helning på opptil 1:3.

Krav til m ² MUA pr boenhet	Sone A	Sone B	Sone C
Frittliggende småhusbebyggelse (en- og tomannsboliger)	50	100	150
- tillegg pr hybel og leilighet inntil 60 m ² BRA	15	20	30
Konsentrert småhusbebyggelse (tre- og firemannsboliger, kjede-/rekkehus mv.)	25	75	100
Blokkbebyggelse (horisontalt og vertikalt delt med flere enn 4 boenheter)	20	30	50
Hybel i hybelbygg	10	15	25

PARKERING:

§ 4-2 Biloppstillingsplasser

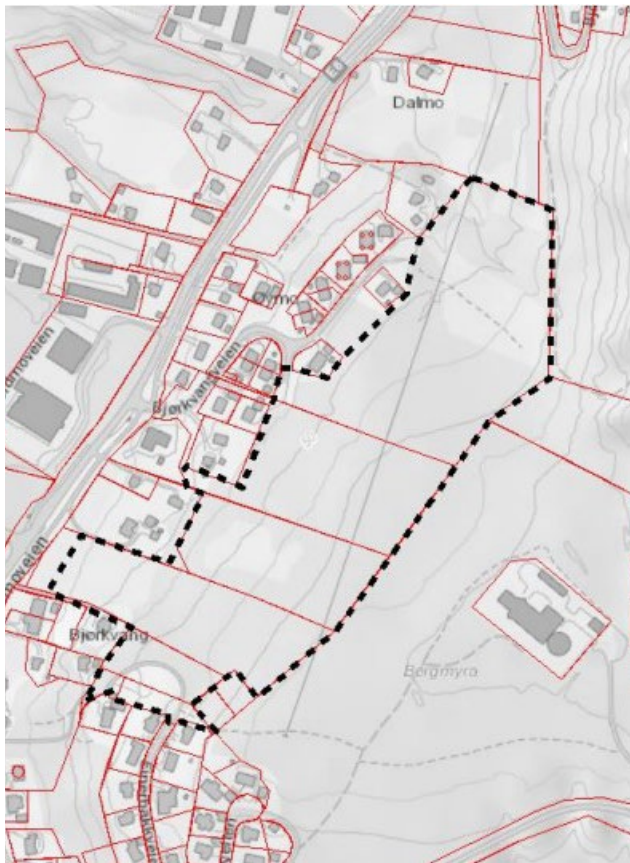
En biloppstillingsplass for personbiler skal utformes i henhold til Håndbok 017, vegnormal i medhold av Vegloven, og skal minimum ha følgende dimensjon: l x b = 5 x 2,5 meter. Plassen skal ha et tilstrekkelig manøvreringsareal som sikrer at kjøretøyet ubesværlig kommer seg inn og ut av plassen.

I boligområdene skal overflateparkering med plass til mer enn 10 biler deles opp med grøntstruktur med trær/ busker. Minst halvparten av biloppstillingsplassene skal legges i anlegg (under bakken eller under annen bebyggelse) i prosjekter med mer enn 8 boenheter som konsentrert småhusbebyggelse eller blokkbebyggelse i sone A, og tilsvarende for mer enn 12 boenheter i sone B.

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
Detaljhandel	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

PÅGÅENDE PLANARBEID

DETALJREGULERING FOR BJØRKVANG BOLIGFELT



- Varslet oppstart (frist for innspill 3. desember 2021)

”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.”

- Omfatter eiendommene Gbnr. 10/555, 10/552, 10/551, 10/550, 10/282, 10/547 og 10/567

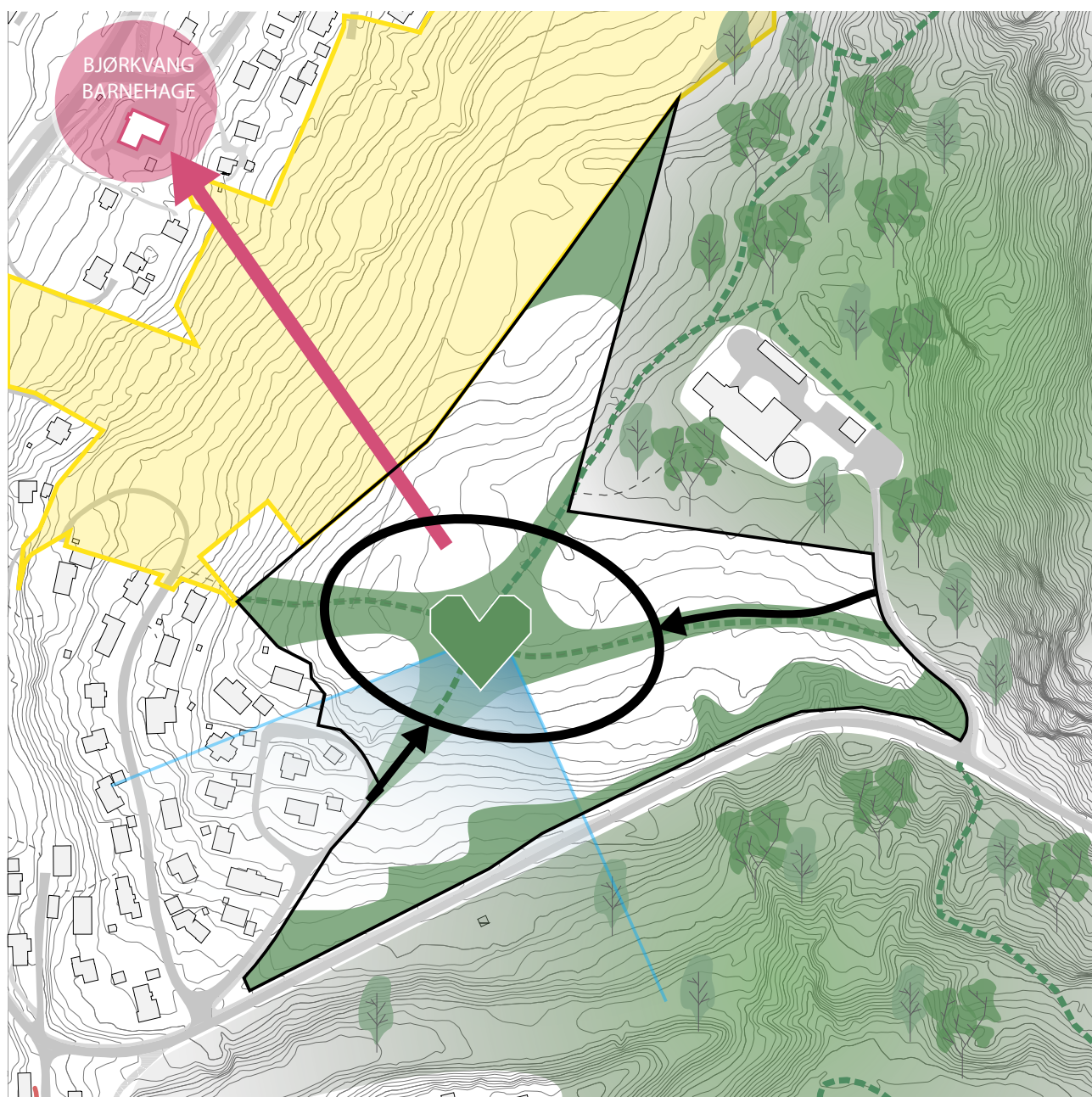
Forslagsstiller: Jic utvikling

Plankonsulent: Sweco

ANBEFALING

- Gode interne gangforbindelser
- Skogen som "hjerne" i boligfeltet
- Grønne og kvalitetsrike buffersoner og rekreasjonsområder mellom bebyggelsen
- Utsikt mot hav og fjord
- Forbindelse til Bjørkvang barnehage og tilgrensende boligfelt
- Tilrettelegge og fasilitere friluftslivet

- ↔ Fordelingsvei
- ↔ Viktig forbindelse (sosial infrastruktur)
- Gangforbindelser / stier
- ♥ "Skogen"
- Grøntareal / buffersone
- Tilknytning til kommende boligfelt
- ▲ Havutsikt



Anbefalingskart.

