



**NARVIK  
KOMMUNE**

Teknisk

# Informasjonsmøte - Omsorgsboliger

---

Bjerkvik 27.10.2026

# Agenda for åpent møte 27.10.2026 i Bjerkvik

- 1. Velkommen, formål med møte**
- 2. Hvorfor bygger vi nye omsorgsboliger**
- 3. Status i prosjektet**
- 4. Tomteareal**
- 5. Bomiljø, reguleringsplan og medvirkning**
- 6. Spørsmål og svar**

# 1. Velkommen og formål med møtet

---

v/ Narvik kommune

# Formål med møtet

Informere om status i  
prosjektet

Orienterere om innbyggernes  
mulighet til å komme med  
innspill/høringsuttalelser i  
den kommende  
planprosessen



*Illustrasjon hentet fra planinitiativet som viser hvordan omsorgsboligene  
i Bjerkvik kan bli*

# Representanter på møtet

## **Representanter fra Narvik kommune:**

Rolf Lossius - Assisterende kommunedirektør

Atle-Aage Hornig - Eiendomssjef

Stian Nilsen - Leder - Leder prosjekt

Terje Næsje - Kommunikasjonsrådgiver

Tommy Eide - Kommunalsjef oppvekst

## **Representanter fra utbygger:**

Marcus Engebretsen- CEO BoMer Bovieran

Sirianna Pettersen - Arealplanlegger Sweco AS

Ronny Dahl - Sweco AS

Preben Bussoli - Sweco AS

# Kommunestyrevedtak om bygging av omsorgsboliger i Bjerkvik i mars 2026:

## Saksutredning:

### Innledning

Narvik kommune har behov for å endre innsatsen i innsatstrappa for å imøtekomme behovet til eldre innbyggere i de kommende år. For å kunne tilrettelegge for at kommunens innbyggere klarer seg i sitt eget hjem lengst mulig, er det stort behov for tilrettelagte boliger. Vi ser at det i Narvik kommune i de siste årene har vært en svak vekst i bygging av nye eller ombygging av eksisterende boliger til målgruppen. Kommunen har derfor gjennomført to konkurranser for å tilrettelegge for bygging av flere omsorgsboliger.

## Votering nr 4 - Votering over forslag

**Forslag: Innstilling fra Narvik formannskap - 17.03.2026**

**For:** 24 stemmer (77%) - A 8, FRP 2, H 7, INP 3, KRF 1, SV 3

**Mot:** 7 stemmer (23%) - FRP 2, R 1, SP 3

### **KST - 028/26 Vedtak:**

1. Kommunestyret vedtar å tiltre kontrakt tilsvarende 40 boenheter i Bjerkvik. Økonomiske konsekvenser innarbeides i investeringsbudsjettet.

# Politisk prinsippavklaring - Detaljregulering omsorgsboliger september 2026

## Saksutredning:

### Innledning

Sweco Norge AS har på vegne av tiltakshaver BoMer 62 AS sendt inn et planinitativ for detaljregulering for omsorgsboliger i Bjerkvik på gnr/bnr 10/1, 10/294, 10/481, 10/177, 10/188, 10/252, 10/363 og 10/490, med formål om å legge til rette for etablering av omsorgsboliger i Bjerkvik. Det legges opp til å bygge 41 omsorgsboliger. Bakgrunnen for prosjektet er at Narvik kommune anslår at det i dag er et underskudd på universelt utformede omsorgsboliger i kommunen.

## KST - 129/26 Vedtak:

Narvik kommunestyre er positiv til at det settes i gang detaljregulering for omsorgsboliger i Bjerkvik gbnr 10/, 10/294, 10/481, 10/177, 10/188, 10/252, 10/363 og 10/490.

Det legges til grunn at det videre planarbeidet baseres på **alternativ B**, i samsvar med framlagt planinitiativ og kommunedirektørens vurdering.

Kommunestyret ber om at det utredes hvilke konsekvenser avgivelse av areal for omsorgsboliger medfører for en fremtidig økning i elevtall tilhørende Bjerkvik, og dermed økt kapasitetsbehov i barneskolen eller gjenåpning av ungdomsskole i Bjerkvik.

## 2. Hvorfor bygger vi nye omsorgsboliger?

---

v/ Narvik kommune

# Derfor bygger Narvik kommune nye omsorgsboliger

Narvik kommune ønsker å legge til rette for at innbyggere med behov for helse- og omsorgstjenester får hjelp i et egnet eget hjem.

Kommunen bruker sin posisjon til å utløse statlige støtteordninger som gjør at innbyggere med tilvisningsrett får helt nye, topp moderne boliger med velferdsteknologi til en brøkdel av markedsprisen.

Priseksempel (vilkårlig beløp for eksempelets skyld)

| Beskrivelse:                          | Beløp            | Kommentar                                                                                                       |
|---------------------------------------|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kostnad - ny leilighet                | 4 600 000        |                                                                                                                 |
| Fratrekk husbank investeringstilskudd | - 1 765 000      | Statlig tilskudd fra husbanken for omsorgsboliger                                                               |
| Kompensasjon for merverdiavgift       | - 800 000        | Kommunen <u>skal forsøke</u> å få kompensasjon for <u>en del av</u> oppføringskostnadene.                       |
| <b>Sluttpris til beboer</b>           | <b>2 035 000</b> | Endelig pris for beboer<br>* Selges kun til beboere med tildelingsrett, kommer aldri ut på det "åpne markedet". |



**NARVIK  
KOMMUNE**

Teknisk

## 3. Status i prosjektet

---

v/ Narvik kommune

# Tidslinje

**15.06.23** - Kommunestyret vedtar helse og omsorgsplan - Strategi mot 2035

**01.07.25** - Narvik kommune lyste ut anbudskonkurranse om kjøp av inntil 40 stk nøkkelferdige omsorgsboliger i Bjerkvik (og Ballangen). Det kom inn 4 tilbud og man tildelte anbudet til Genoa gruppen/Bomer AS.

**26.03.26** - Kommunestyret vedtar å tiltre kontrakt for omsorgsbolig i Bjerkvik

**17.09.26** - Kommunestyret vedtok prinsippavklaring - Detaljregulering for omsorgsboliger i Bjerkvik

**27.10.26** - Informasjonsmøte Bjerkvik

**Status: Kjøpekontrakt signert og planarbeid er påbegynt.**



**NARVIK  
KOMMUNE**

Teknisk

## 4. Tomteareal

---

v/ Narvik kommune

# Tomteareal

Kommunen bestemte ikke plasseringen alene på forhånd.

Narvik kommune la ut en åpen anbudskonkurranse der alle som ønsket, kunne delta.

Konkurransedokumentene ligger fortsatt åpent tilgjengelig på database for offentlige anskaffelser ([www.doffin.no](http://www.doffin.no))

Det er ikke et krav om at det skal tilbys en separat bygningsmasse med egen tomt, selv om dette selvsagt er mulig. Så lenge alle krav er oppfylt, kan de tilbudte omsorgsboliger inngå som en del av en større bygningsmasse med andre eiere/brukere.

***Kilde:** Fra tilbudsinnbydelsen i konkurransen*

# Anbudskonkurranse

Det kom inn 4 forskjellige forslag (Genoa gruppen AS, Barlindhaug AS, Konseptpluss AS og Volt entreprenør AS).

Oppdragsgiver evaluerte alle forslagene basert på kriteriene oppgitt i konkurransen:

- 40 % Pris
- 30 % Kvalitet
- 30 % Miljø

På tildelingskriterier pris er det Genoa Gruppen nest lavest pris. Prisene er oppgitt i tabell nedenfor.

På tildelingskriteriet kvalitet er Genoa Gruppens tilbud vurdert til å ha best kvalitet, men det er ikke store forskjeller mellom tilbudene. Samtlige tilbydere har tilbudt gode prosjekter som er godt tilpasset brukergruppen. Av særlige kvaliteter ved Genoa Gruppens tilbudte prosjekt trekker kommunen frem at det er tilbudt en stor vinterhage som beboerne kan benytte året rundt noe som gjør at beboerne har et «uteområde» året rundt til aktivitet og sosialisering. Det er særlig vinterhagen som har medført at Genoa Gruppen scorer bedre på kvalitetskriteriet. Det er videre tilbudt gode fellesarealer og separat gjesterom

**Kilde:** Tildelingsbrev til tilbyderne

# Hva med nabotomten som nå er til salgs?

**Flott med lokalt engasjement:** Vi har fått med oss at noen ønsker å selge sin tomt til dette formålet.

**Vi må følge spillereglene:** Kommunen har inngått en avtale basert på en rettferdig åpen konkurranse. Vinnerprosjektet er skreddersydd for akkurat den tomten de vant med. Å bytte tomt nå betyr i praksis å forkaste vinnerprosjektet og bryte de viktige spillereglene i offentlig anskaffelse.

**Toget for tomteforslag har gått:** Da vi utlyste konkurransen, var det nettopp for å få inn alle slike muligheter og tomtealternativer. Når konkurransen gjennomføres, må man gi inn tilbud innen tilbudsfristen.

# Spillereglene for våre skattepenger

**Konkurransen:** Vi skal få mest mulig ut av pengene. Leverandører skal få konkurrere om oppdrag

**Likebehandling:** Alle bedrifter får samme sjanse. Like spilleregler for alle

**Forutberegnelighet:** Reglene endres ikke underveis i spillet.

**Etterprøvbarhet:** Full åpenhet om alt vi gjør.

**Forholdsmessighet:** Vi bruker sunn fornuft i kravene.

# Hva koster det å "angre seg" i dag?

## Å avlyse etter at vinneren er kåret, kan medføre stor økonomisk risiko for kommunen.



### Krav fra vinneren

Må trolig betale ut fortjenesten de skulle hatt for å bygge omsorgsboligene.



### Krav fra taperne

Kan kreve å få betalt for ukene de brukte på å regne ut prisen.



### Forsinkelse

Mange måneders utsettelse før vi endelig får spaden i jorden.



# Tomte vurderinger før konkurransen

## Tomt ved Ellas minne

Tomten ligger for langt unna sentrum og dagliglivet. For å få støtte fra husbanken krever de at slike boliger bygges i ordinære og sentrumsnære bomiljøer.

## Dypfestjordet

Dette er en industritomt omkranset av annen næring. Omsorgsboliger skal oppleves som et fullverdig og trygt hjem. Det vil også her være krevende å få støtte fra husbanken.

## Foran skolen

Å bygge her ville kuttet den dyrebare skolegården i to adskilte deler, sperret av den eksisterende bygningsmassen med en parkeringsplass i midten. Dette ville gjort det uoversiktlig for lærerne å ha vakt i friminuttene.



## 2.2 Prinsipper for normalisering og integrering

Prinsippene for normalisering og integrering handler om å etablere boligtilbud som legger til rette et så meningsfullt liv som mulig. Blant annet ut fra den enkelte beboers ferdigheter, ønsker og muligheter for å delta i samfunnet.

### 2.2.2 Lokalisering i ordinære bomiljøer

Lokalisering er en viktig premisse for å få til løsninger som støtter normalisering. Det handler om hvordan bygget er plassert på tomten, i landskap og i forhold til eksisterende bygg, transportmuligheter, rekreasjonsmuligheter og -fasiliteter som brukes i dagliglivet.

Boligen bør ligge i et nærområde hvor man kan møte andre mennesker, se og ta del i et hverdagsliv utover det som foregår i selve botilbudet. I institusjoner, som for eksempel sykehjem og helsehus, bør det være fellesrom og funksjoner som er innbydende.



**Kilde:** Husbankens veileder for lokalisering og utforming av omsorgsbygg

## Nærhet til annen bebyggelse



## 6.3 Satsingsområder

I dette kapitlet beskrives de sju satsingsområdene som anses som sentrale for måloppnåelse.

### Bo trygt hjemme

I årene fremover vil det bli en kraftig økning i andelen eldre i Narvik kommune. For å møte denne økningen må kommunen, og Narviksamfunnet for øvrig, legge til rette for at de fleste innbyggerne kan bo lenger i eget hjem. Det understrekes at tjenester for å bo trygt hjemme også kan anvendes for andre målgrupper enn eldre.

For å lykkes med dette blir det viktig å sikre at innbyggere bor i aldersvennlige boliger (universelt utformede med livsløpsstandard) i nærområder hvor innbyggeren kan benytte seg av servicefunksjoner (butikker, apotek m.v.) og offentlige tjenestetilbud som styrker muligheten til å klare seg selv. For å forebygge faren for økt ensomhet og hindre utenforskap er det viktig at innbyggerne har tilgang på gode, sosiale møteplasser med god kvalitet. De sosiale møteplassene må skapes på tvers av alder, diagnoser og sosial ulikhet.

# Vurdering av arealbruk og dagens situasjon

Elevtallsutvikling - historikk og prognoser

Fremtidige muligheter for barneskole/ungdomsskole/barnehage

Kine thoren m.fl (2019). Uteområde i barnehager og skole

\*Helse.dir veileder til forskrift om helse og miljø i barnehager og skoler

Tverga skolegårdsveileder

# Dagens situasjon

## TEGNFORKLARING

- gress
- gjengrodd
- grus
- asfalt
- bygg
- sportsdekke
- fallunderlag
- fallunderlag
- eiendomsgrense
- eksisterende koter
- gjerde
- kant tre
- eksisterende tre
- møblering
- lekeutstyr
- flaggstang
- mast



# Fremtidig uteoppholdsareal

## Elevtall

23/24: 92

24/25: 101

25/26: 102

25/26: 104

## Prognose (\*)

27/28: 113

28/29: 118

29/30: 120

30/31: 122

## Normtall:

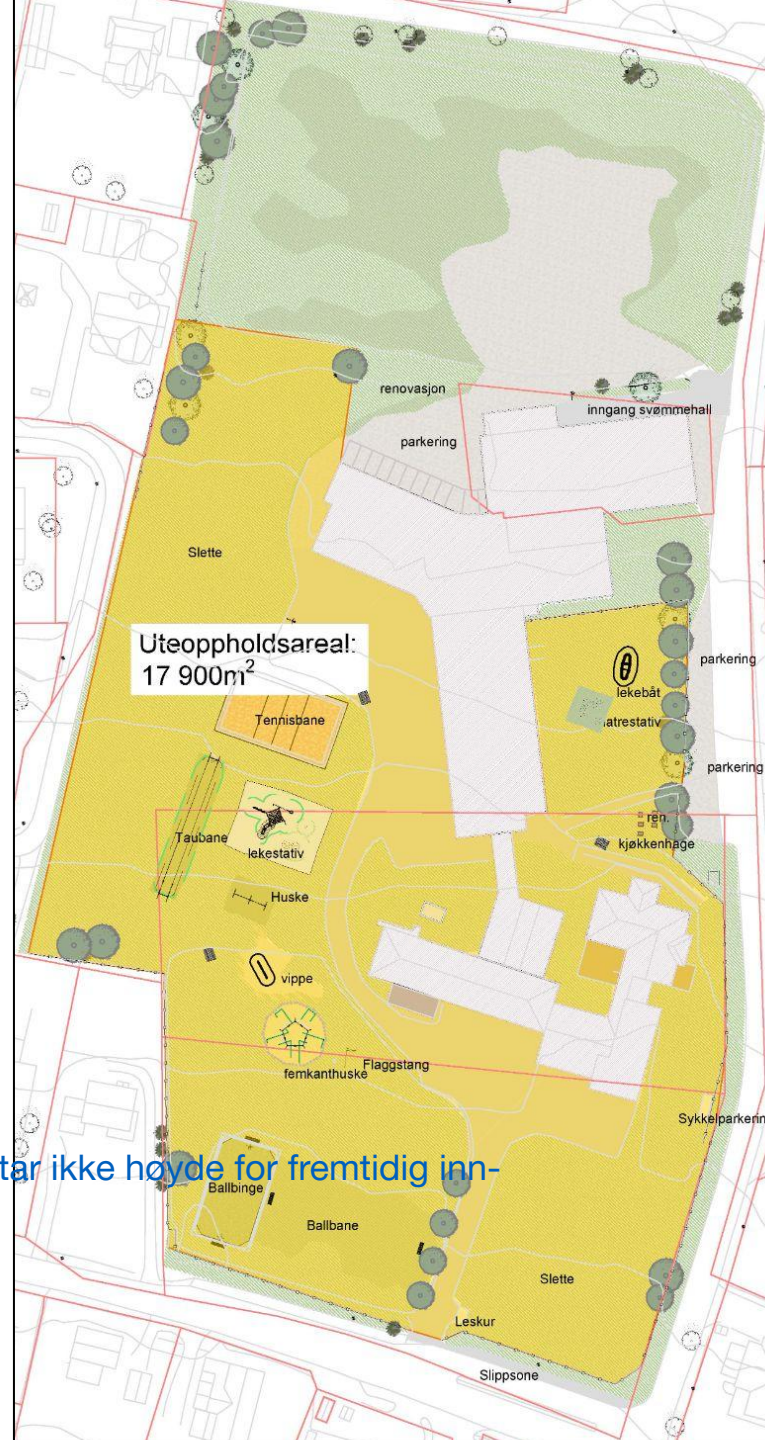
Urbanestrøk: 30 kvm/elev

Ruralestrøk: 50 kvm/elev

## Kapasitet:

$17\,900 \text{ kvm} / 50 \text{ kvm/elev} = 358 \text{ elever}$

\* Prognosen ovenfor bygger på dagens innbyggertall og tar ikke høyde for fremtidig inn- og utflytting.



# KIP100101 - OrbitPlay



## Interaktiv lek som samler barn

OrbitPlay er utviklet for å gjøre lek mer levende, med sensorer, strømtilførsel og digitale spill som inviterer barn til å utforske, reagere og samarbeide. Løsningen gir tydelig respons i leken og skaper aktivitet som føles intuitiv og engasjerende. Den robuste konstruksjonen støtter daglig bruk i aktive utemiljøer. Med oppkobling og nye spillmuligheter kan OrbitPlay holde leken aktuell over tid, samtidig som oppsettet er ryddig og trygt for brukerne.



OrbitPlay kombinerer fysisk aktivitet og digital respons, noe som gjør leken spennende og motiverer barn til å bevege seg sammen.



Den gjennomtenkte oppbygningen gir en ryddig løsning som passer godt i aktive lekeområder og støtter trygg, intuitiv bruk.

# TPP29540 - LOOP Cone

La oss se hva som gjør dette produktet spesielt



Flere fargevalg gjør det enkelt å la LOOP Cone passe inn i både lekne, rolige og arkitektoniske omgivelser.



LOOP Cone finnes også med fokus på resirkulert innhold, et godt valg for prosjekter som ønsker bevisste materialprioriteringer.



En gjennomtenkt fotløsning bidrar til stabil plassering og gir trygghet i daglig bruk i parker, skolegårder og felles uterom.



Overflaten er enkel å holde ren, noe som støtter et innbydende uttrykk og bidrar til lavt daglig vedlikeholdsbehov.

# Visualiseringer av mulig fremtidig løsning

ST - Bjerkvik del 2 - Narvik



# Visualiseringer av mulig fremtidig løsning

ST - Bjerkvik del 2 - Narvik



# Merverdi



## Merverdi for eldre

### Aktiv deltakelse i nærområdet

Nærhet til nærmiljøet gir mulighet til å møte andre mennesker og ta del i hverdagslivet utover selve botilbudet.

### Kognitiv stimulering

Å observere og være en del av nærområdets aktiviteter bidrar positivt til å stimulere kognitive evner.

### Tilhørighet og fellesskap

Styrket opplevelse av lokal tilhørighet og sosial forankring i hverdagen.



## Merverdi for skolen

### Praktisk læring og generasjonsmøter

Etablering av en praktisk læringsarena gjennom strukturerte ordninger som «Livsglede for eldre».

### Trygghet i nærmiljøet

Økt trygghetsfølelse etter skoletid gjennom flere tilstedeværende voksne i området.

### Oppgradering av uteområder

Mulighet for utvidet lekeapparatpark i skolegården, i tråd med pågående planarbeid.



NARVIK  
KOMMUNE

Teknisk

# 5. Bomiljø, reguleringsplan og medvirkning

---

v/ Sweco

# Reguleringsplan for omsorgsboliger i Bjerkvik

En reguleringsplan legger de overordnede føringene for omsorgsboligprosjektet

Reguleringsplanen må vedtas av kommunestyret i Narvik før det er lov å (søke om å) bygge på tomten

*Det skal lages en  
detaljreguleringsplan  
for omsorgsboliger i  
Bjerkvik slik at det kan  
bygges  
omsorgsboliger på  
grusbanen nord for  
dagens bebyggelse*



# Planavgrensning

Foreslått plangrense er vist med stiplet linje

Området som skal bygges ut er nord for dagens bebyggelse

Planavgrensningen tar med resten av skoleområdet og veistrekninger for å sikre gode helhetlige løsninger for mobilitet, trafiksikkerhet og rekreasjon i området

Skolebygningene, svømmehall og uteområder for skolen vil bli regulert til dette i planen



# Bomiljø

2 etasjer

40 stk to-roms leiligheter (1 soverom, 1 stue) med utsikt til omgivelser eller vinterhage. Moderne, funksjonelle og utformet med høy kvalitet for beboere og ansatte.

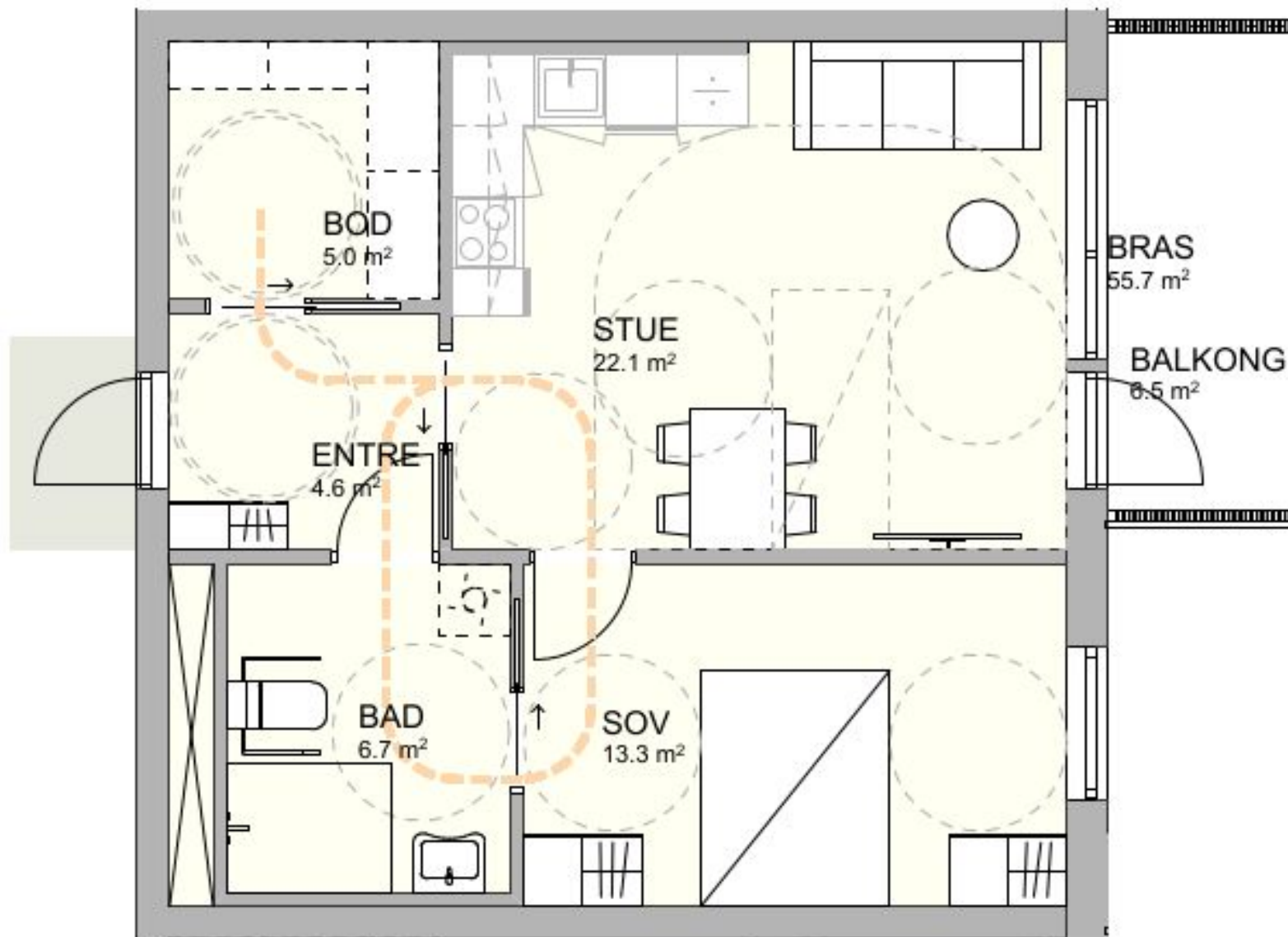
O-Formet planløsning, som omslutter en stor vinterhage på ca 300 kvm.

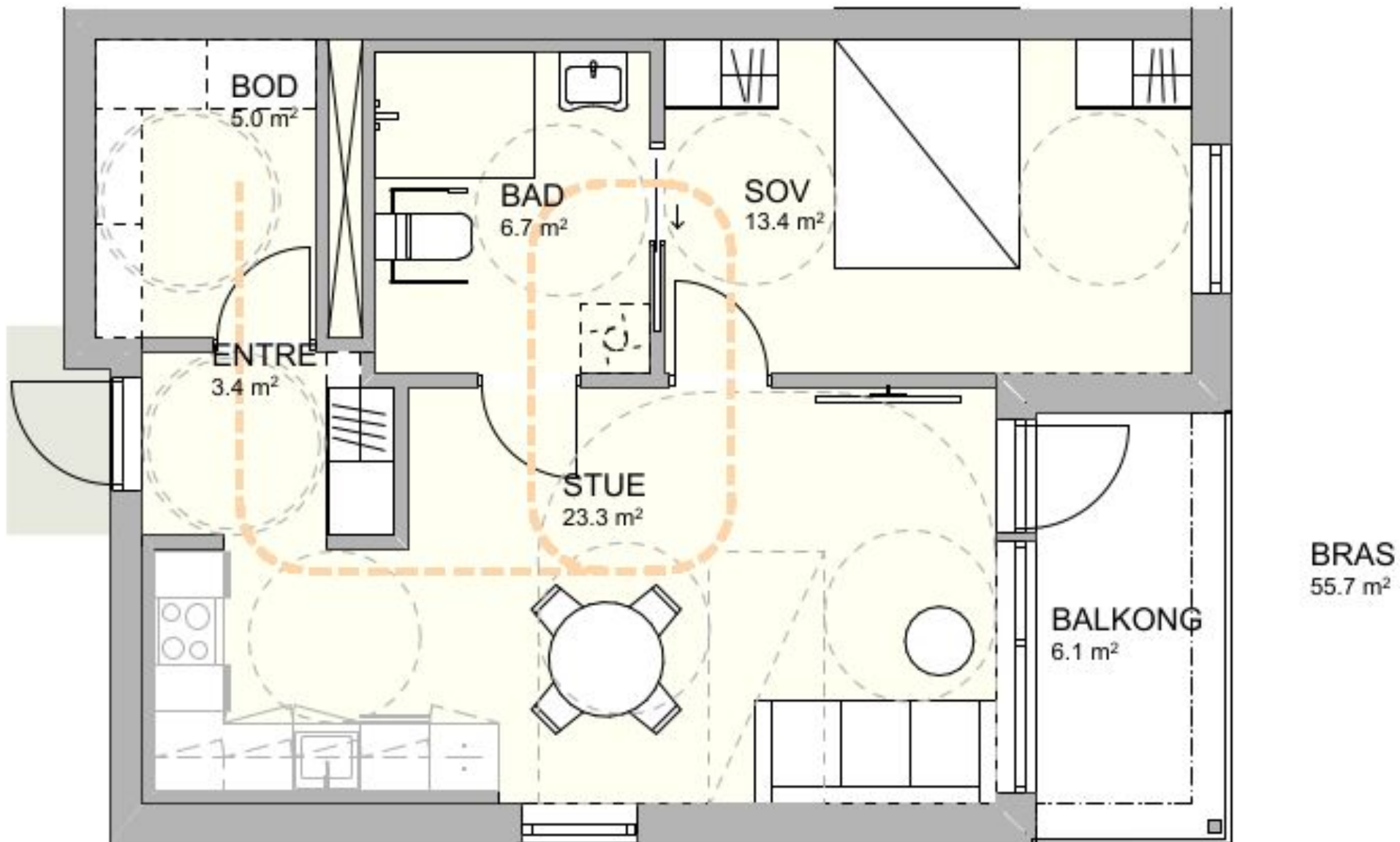
Fellesarealer i 1.etg til sosiale aktiviteter, hjemmetjeneste-areal

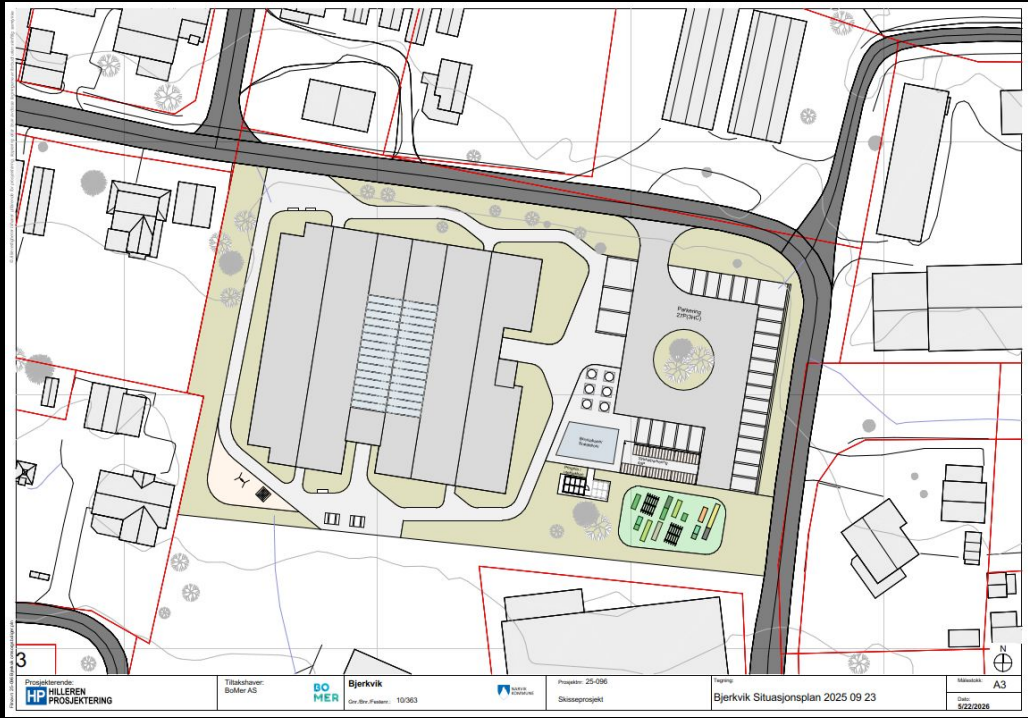
Fellesarealer i 2.etg: sosiale soner og møteplasser i 2etg.

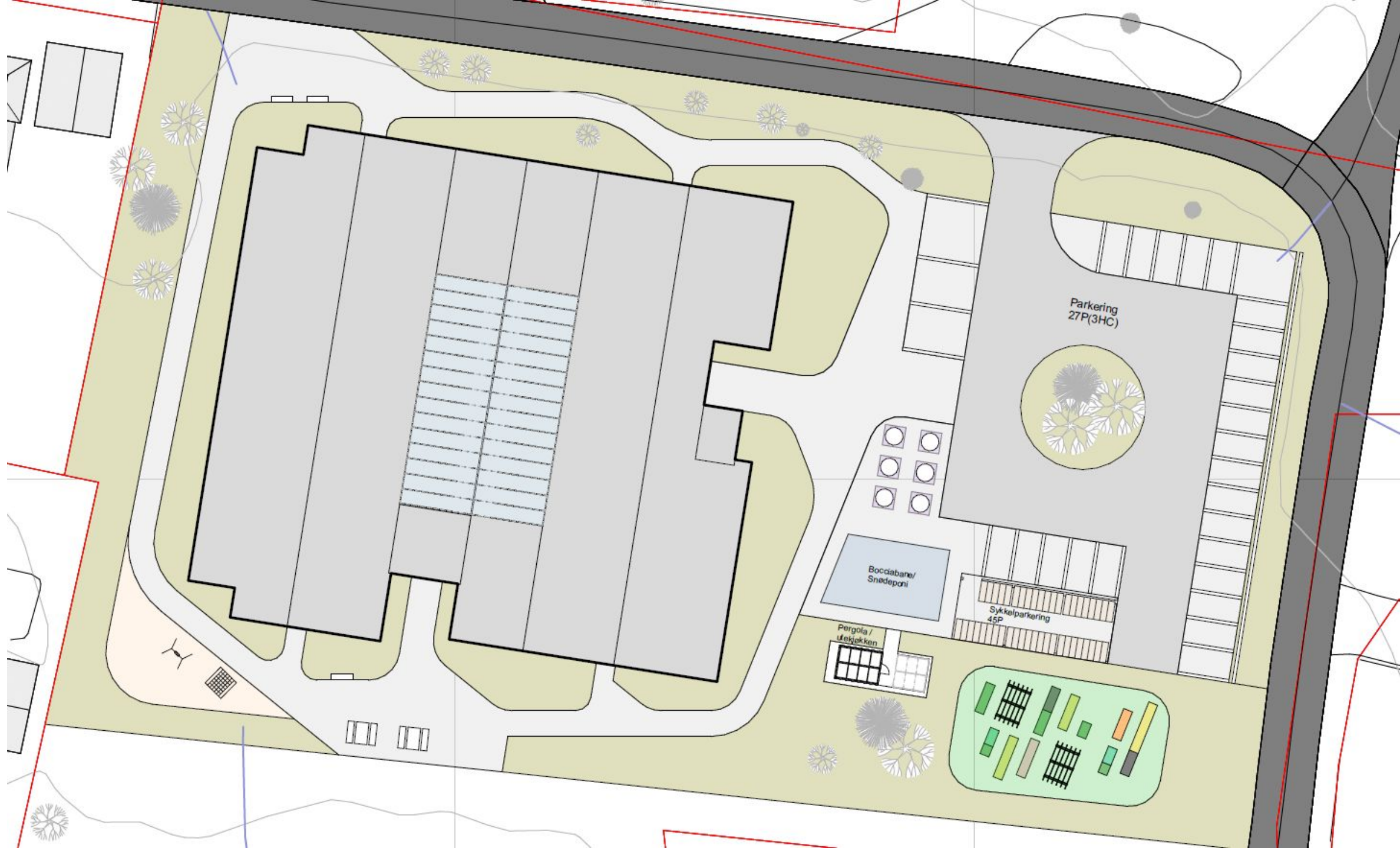
Rolig og komfortabelt bomiljø

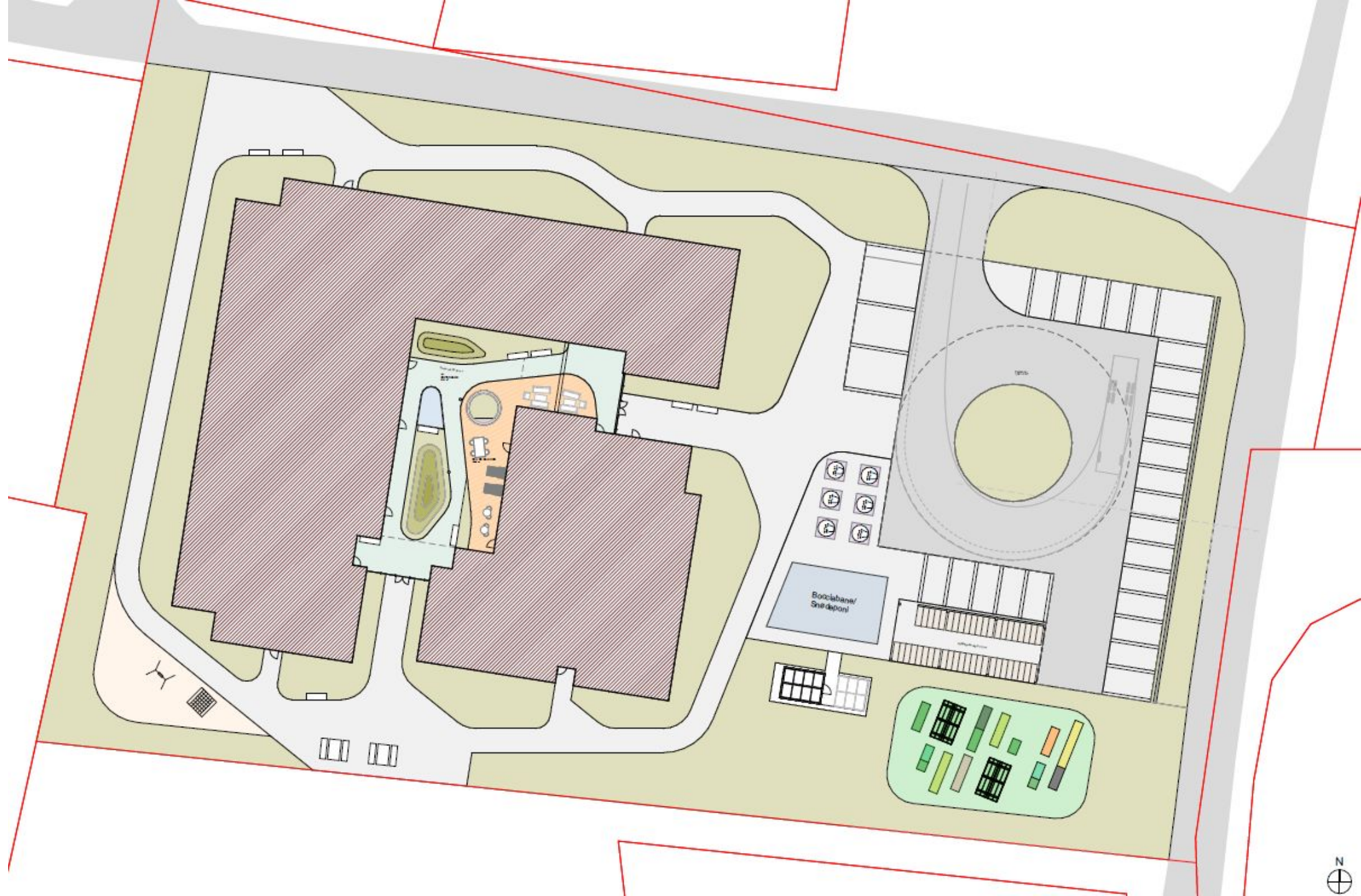


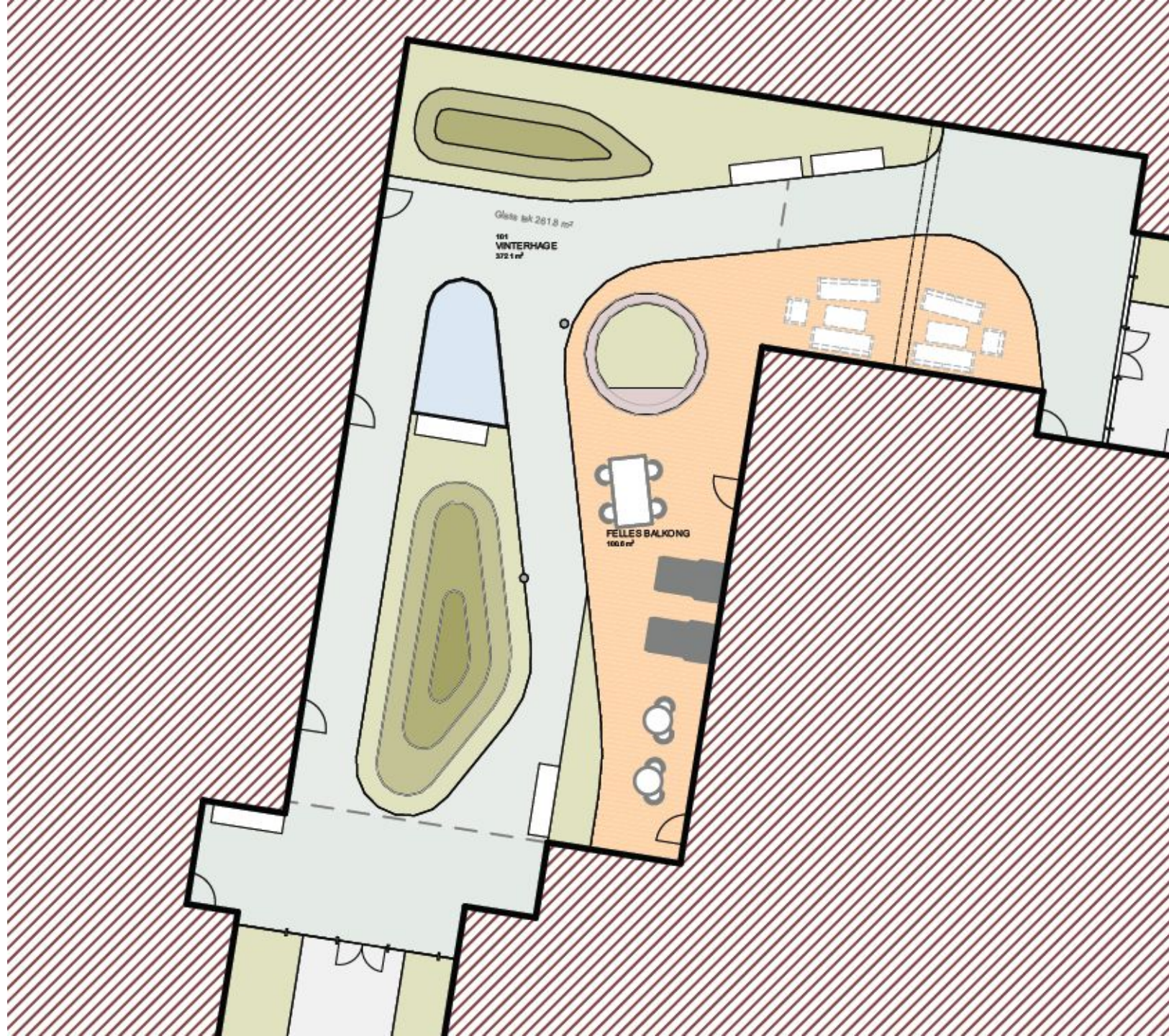




























# Reguleringsplan for omsorgsboliger i Bjerkvik

Arbeidet er i en tidlig fase

Det legges opp til felles behandling av reguleringsplanforslaget og byggesøknaden (plan- og bygningsloven §1-7)

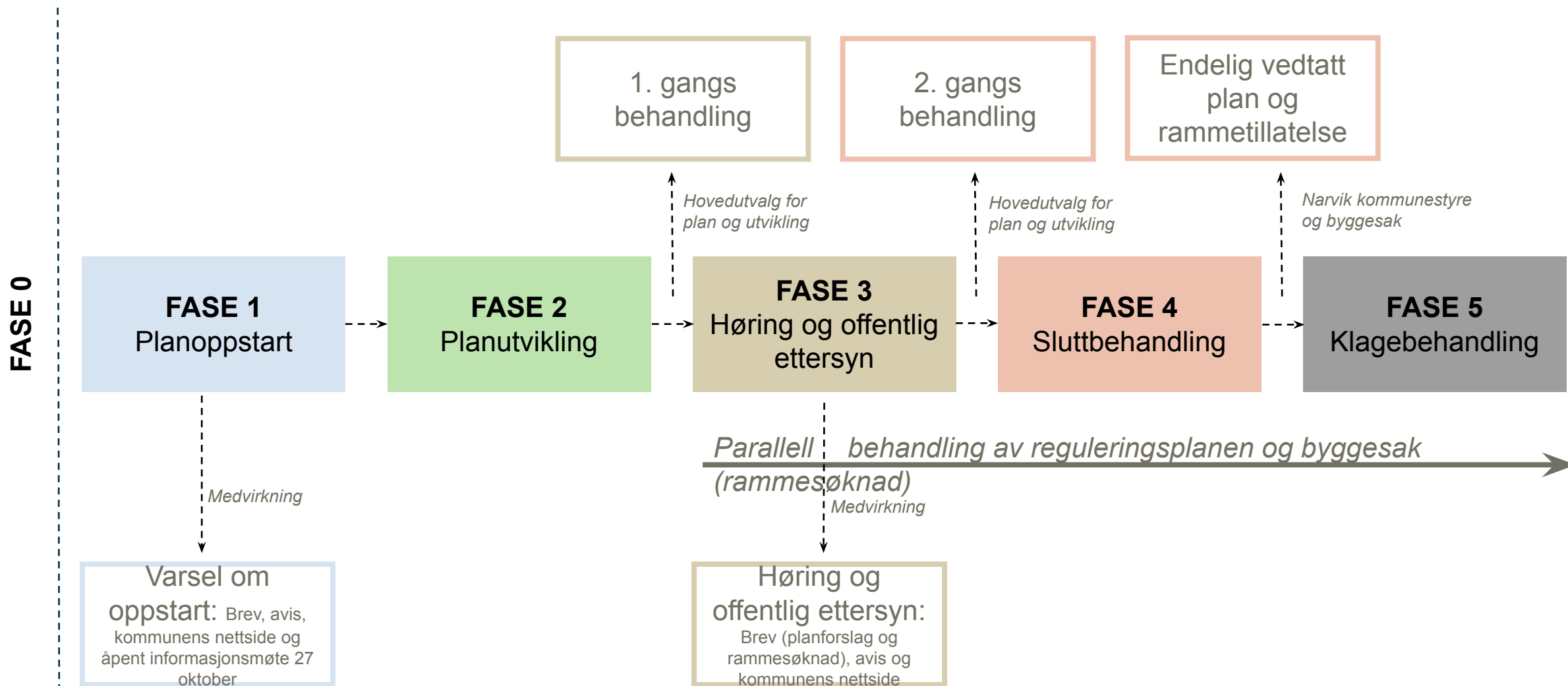
Iht. plan- og bygningsloven § 17-4 gis det også melding om at det vil bli forhandlet fram utbyggingsavtale

En utbyggingsavtale er en frivillig avtale mellom kommunen og utbygger knyttet til gjennomføring av en vedtatt arealplan



# OVERSIKT OVER PLANPROSESSEN

MED FELLES BEHANDLING AV REGULERINGSPLAN OG BYGGESAK



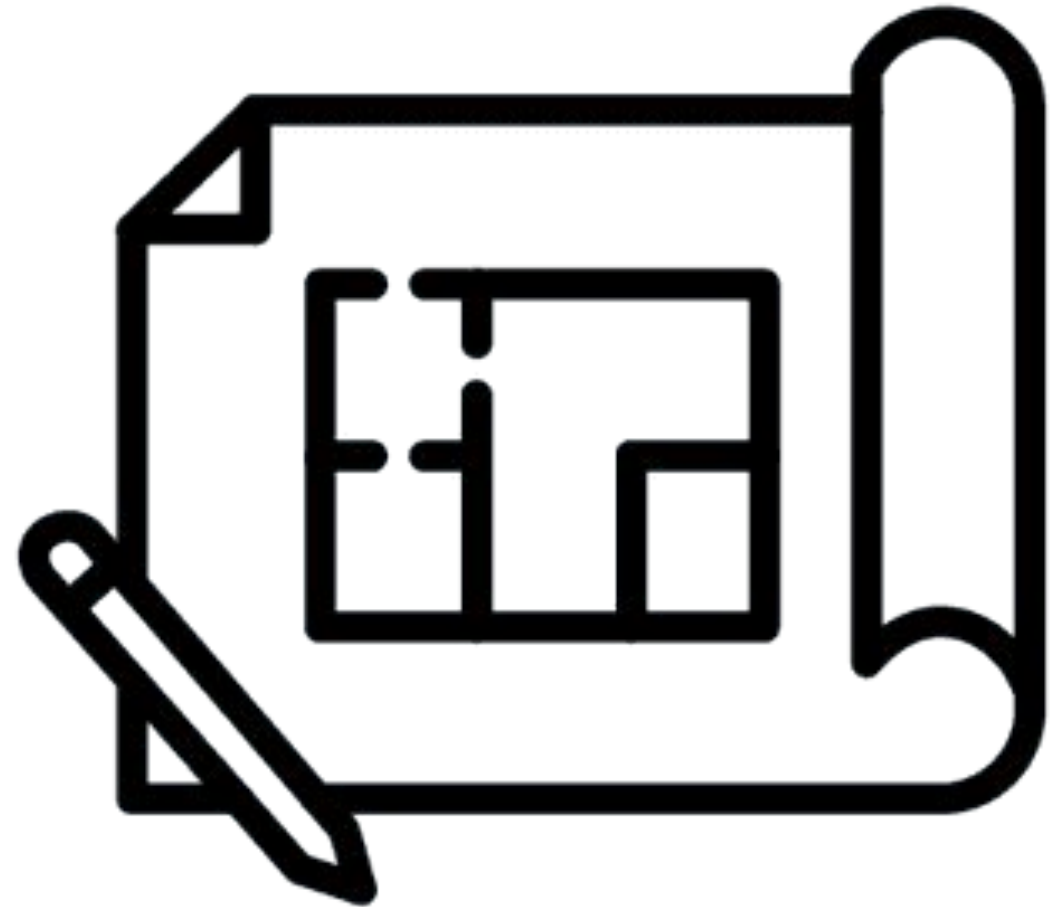
NARVIK  
KOMMUNE

# Medvirkning

Medvirkning betyr at innbyggere får muligheten til å si sin mening og påvirke resultatet

Arbeidet med å lage reguleringsplanen vil følge kravene i plan- og bygningsloven og sikre at informasjon gis ut til, og at innbyggere får medvirke i planen

Alle får muligheten til å komme med innspill til planen



# Her finner du informasjon om reguleringsplanen

***Varsel om oppstart med dokumenter er publisert som nyhet på Narvik kommune sin hjemmeside***



*Du kan også skanne denne QR-koden med mobilkamera for å komme dit*

***Dokumenter om reguleringsplanen vil ligge på Narvik kommune sin hjemmeside under Arkivsak 26/2105***



*Du kan også skanne denne QR-koden med mobilkamera for å komme dit*

# Slik kan du påvirke og få svar på spørsmål om reguleringsplanen

Det er nå mulig å komme med kommentarer, synspunkter, innspill eller opplysninger til planarbeidet og til varselet om oppstart som ble sendt ut 20.10/22.10

Frist **20.11.2026**

Eventuelle kommentarer, synspunkter, innspill eller opplysninger til planarbeidet og til varselet rettes skriftlig til Sweco Norge AS v/ Sirianna Stormo Pettersen, Dronningens gate 52/54, Postboks 714, 8509 Narvik (eller epost: [siriannastormo.pettersen@sweco.no](mailto:siriannastormo.pettersen@sweco.no)), innen 20 november 2026 med kopi til Narvik kommune, Postboks 64, 8501 Narvik (eller epost: [postmottak@narvik.kommune.no](mailto:postmottak@narvik.kommune.no)).

Merk henvendelsen «Detaljregulering Omsorgsboliger i Bjerkvik- merknad til varsel om planoppstart».

# Konsekvensutredning

En konsekvensutredning (KU) er en vurdering av hvilke virkninger et planlagt tiltak kan få for miljø, samfunn og mennesker

Konsekvensutredningen vil synliggjøre hva konsekvensene av planen vil bli

Følgende tema skal utredes:

Friluftsliv og nærmiljø

Barn, unge og lekearealer

Mobilitet, transport  
og trafikk





**NARVIK  
KOMMUNE**

Teknisk

## 7. Spørsmål og svar

---