

Saksframlegg

Arkivsak: 21/5435 - 48

Saksbehandler Magne Åsmund Kjelstad

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
023/25	Hovedutvalg for plan og utvikling	16.09.2025
090/25	Narvik kommunestyre	25.09.2025

Sluttbehandling - detaljregulering for Bjørkvang boligfelt PlanID 2021006

Jeg viser til sakens utredning og vil foreslå følgende:

Innstilling:

Følgende merknader er behandlet:

Noranett

Merknaden tas til etterretning.

Statsforvalteren i Nordland

Merknaden tas til følge.

Nordland fylkeskommune

Merknadens pkt. 1, 2 og 3 tas til orientering.

Merknadens pkt 4 tas delvis til følge.

Merknadens pkt 5 tas ikke til følge.

Merknadens pkt 6, 7, 8, 9 og 10 tas til følge.

Statens vegvesen

Merknadens pkt 1,2 og 3 tas til følge. Innsigelsen er trukket.

NVE

Merknaden tas til orientering.

Miljørettet helsevern/folkehelsekoordinator

Merknadens pkt 1, 2 og 3 tas til etterretning.

Narvik Vann KF

Merknadens pkt 1, 2, 3, 5 og 7 tas til følge.

Merknadens pkt 4 tas til orientering.

Merknadens pkt 6 tas til etterretning.

Narvik kommune, Eiendomsforvaltning

Merknaden tas delvis til følge.

Narvik kommune, Veg og Park

Merknadens pkt 1, 2, 3, 18, 19, 20, 21, 22, 23 og 26 tas til orientering.

Merknadens pkt 4, 5, 27 og 32 tas til etterretning.

Merknadens pkt 6, 7, 8, 9, 10, 11, 14, 24, 25, 28, 29, 30, 31 og 34 tas til følge.

Merknadens pkt 13, 15, 17 og 33 tas delvis til følge.

Merknadens pkt 12 og 16 tas ikke til følge.

Terje Henriksen og Oddvar Thune

Merknadens pkt 1, 2, 3, 4, 5, 6 og 7 tas til orientering.

LPO Arkitekter v/Marianne Florelius på vegne av Leigas Eiendom AS

Merknadens pkt 1, 2, 4 og 5 tas til orientering.

Merknadens pkt 3 og 6 tas til følge.

Linda Klausen

Merknaden tas til orientering.

Paul Chr Bergflødt

Merknadens pkt 1 og 2 tas til orientering.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar Narvik kommunestyre detaljregulering for Bjørkvang boligfelt, planID 2021006, med plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse med vedlegg og endringer etter merknadsbehandling.

Lars Norman Andersen
konstituert kommunedirektør

Vedtak som innstilling fra Hovedutvalg for plan og utvikling, 16.09.2025 - 023/25
Følgende merknader er behandlet:

Noranett

Merknaden tas til etterretning.

Statsforvalteren i Nordland

Merknaden tas til følge.

Nordland fylkeskommune

Merknadens pkt. 1, 2 og 3 tas til orientering.

Merknadens pkt 4 tas delvis til følge.

Merknadens pkt 5 tas ikke til følge.

Merknadens pkt 6, 7, 8, 9 og 10 tas til følge.

Statens vegvesen

Merknadens pkt 1,2 og 3 tas til følge. Innsigelsen er trukket.

NVE

Merknaden tas til orientering.

Miljørettet helsevern/folkehelsekoordinator

Merknadens pkt 1, 2 og 3 tas til etterretning.

Narvik Vann KE

Merknadens pkt 1, 2, 3, 5 og 7 tas til følge.

Merknadens pkt 4 tas til orientering.

Merknadens pkt 6 tas til etterretning.

Narvik kommune, Eiendomsforvaltning

Merknaden tas delvis til følge.

Narvik kommune, Veg og Park

Merknadens pkt 1, 2, 3, 18, 19, 20, 21, 22, 23 og 26 tas til orientering.

Merknadens pkt 4, 5, 27 og 32 tas til etterretning.

Merknadens pkt 6, 7, 8, 9, 10, 11, 14, 24, 25, 28, 29, 30, 31 og 34 tas til følge.

Merknadens pkt 13, 15, 17 og 33 tas delvis til følge.

Merknadens pkt 12 og 16 tas ikke til følge.

Terje Henriksen og Oddvar Thune

Merknadens pkt 1, 2, 3, 4, 5, 6 og 7 tas til orientering.

LPO Arkitekter v/Marianne Florelius på vegne av Leigas Eiendom AS

Merknadens pkt 1, 2, 4 og 5 tas til orientering.

Merknadens pkt 3 og 6 tas til følge.

Linda Klausen

Merknaden tas til orientering.

Paul Chr Bergflødt

Merknadens pkt 1 og 2 tas til orientering.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar Narvik kommunestyre detaljregulering for Bjørkvang boligfelt, planID 2021006, med plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse med vedlegg og endringer etter merknadsbehandling.

Narvik kommunestyre 25.09.2025

Behandling:

Votering nr 1 - Votering over forslag

Forslag: **Innstilling fra Hovedutvalg for plan og utvikling - 16.09.2025**

For: 30 stemmer (100%) - A 8, FRP 3, H 7, INP 2, KRF 1, R 1, SP 3, SV 3, Uavhengige 2

Mot: 0 stemmer (0%)

KST - 090/25 Vedtak:

Følgende merknader er behandlet:

Noranett

Merknaden tas til etterretning.

Statsforvalteren i Nordland

Merknaden tas til følge.

Nordland fylkeskommune

Merknadens pkt. 1, 2 og 3 tas til orientering.

Merknadens pkt 4 tas delvis til følge.

Merknadens pkt 5 tas ikke til følge.

Merknadens pkt 6, 7, 8, 9 og 10 tas til følge.

Statens vegvesen

Merknadens pkt 1,2 og 3 tas til følge. Innsigelsen er trukket.

NVE

Merknaden tas til orientering.

Miljørettet helsevern/folkehelsekoordinator

Merknadens pkt 1, 2 og 3 tas til etterretning.

Narvik Vann KF

Merknadens pkt 1, 2, 3, 5 og 7 tas til følge.

Merknadens pkt 4 tas til orientering.

Merknadens pkt 6 tas til etterretning.

Narvik kommune, Eiendomsforvaltning

Merknaden tas delvis til følge.

Narvik kommune, Veg og Park

Merknadens pkt 1, 2, 3, 18, 19, 20, 21, 22, 23 og 26 tas til orientering.

Merknadens pkt 4, 5, 27 og 32 tas til etterretning.

Merknadens pkt 6, 7, 8, 9, 10, 11, 14, 24, 25, 28, 29, 30, 31 og 34 tas til følge.

Merknadens pkt 13, 15, 17 og 33 tas delvis til følge.

Merknadens pkt 12 og 16 tas ikke til følge.

Terje Henriksen og Oddvar Thune

Merknadens pkt 1, 2, 3, 4, 5, 6 og 7 tas til orientering.

LPO Arkitekter v/Marianne Florelius på vegne av Leigas Eiendom AS

Merknadens pkt 1, 2, 4 og 5 tas til orientering.

Merknadens pkt 3 og 6 tas til følge.

Linda Klausen

Merknaden tas til orientering.

Paul Chr Bergflødt

Merknadens pkt 1 og 2 tas til orientering.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar Narvik kommunestyre detaljregulering for Bjørkvang boligfelt, planID 2021006, med plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse med vedlegg og endringer etter merknadsbehandling.

Hovedutvalg for plan og utvikling 16.09.2025

Behandling:

Votering nr 1 - Votering over forslag

Forslag: **Opprinnelig forslag**

For: 11 stemmer (100%) - A 3, FRP 2, H 2, INP 2, SP 1, SV 1

Mot: 0 stemmer (0%)

PLAN - 023/25 Vedtak:

Følgende merknader er behandlet:

Noranett

Merknaden tas til etterretning.

Statsforvalteren i Nordland

Merknaden tas til følge.

Nordland fylkeskommune

Merknadens pkt. 1, 2 og 3 tas til orientering.

Merknadens pkt 4 tas delvis til følge.

Merknadens pkt 5 tas ikke til følge.

Merknadens pkt 6, 7, 8, 9 og 10 tas til følge.

Statens vegvesen

Merknadens pkt 1,2 og 3 tas til følge. Innsigelsen er trukket.

NVE

Merknaden tas til orientering.

Miljørettet helsevern/folkehelsekoordinator

Merknadens pkt 1, 2 og 3 tas til etterretning.

Narvik Vann KF

Merknadens pkt 1, 2, 3, 5 og 7 tas til følge.

Merknadens pkt 4 tas til orientering.

Merknadens pkt 6 tas til etterretning.

Narvik kommune, Eiendomsforvaltning

Merknaden tas delvis til følge.

Narvik kommune, Veg og Park

Merknadens pkt 1, 2, 3, 18, 19, 20, 21, 22, 23 og 26 tas til orientering.

Merknadens pkt 4, 5, 27 og 32 tas til etterretning.

Merknadens pkt 6, 7, 8, 9, 10, 11, 14, 24, 25, 28, 29, 30, 31 og 34 tas til følge.

Merknadens pkt 13, 15, 17 og 33 tas delvis til følge.

Merknadens pkt 12 og 16 tas ikke til følge.

Terje Henriksen og Oddvar Thune

Merknadens pkt 1, 2, 3, 4, 5, 6 og 7 tas til orientering.

LPO Arkitekter v/Marianne Florelius på vegne av Leigas Eiendom AS

Merknadens pkt 1, 2, 4 og 5 tas til orientering.

Merknadens pkt 3 og 6 tas til følge.

Linda Klausen

Merknaden tas til orientering.

Paul Chr Bergflødt

Merknadens pkt 1 og 2 tas til orientering.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar Narvik kommunestyre detaljregulering for Bjørkvang boligfelt, planID 2021006, med plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse med vedlegg og endringer etter merknadsbehandling.

Saksutredning:

Innledning

Forslag til detaljregulering for Bjørkvang boligfelt er mottatt fra Sweco Norge AS på vegne av JIC Utvikling AS. Planforslaget fremmes som detaljregulering etter plan- og bygningsloven (pbl) § 12-2/12-3.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for nytt boligfelt i Bjørkvang i Bjerkvik. Innenfor planområdet skal det oppføres frittstående boligbebyggelse, og flermannsboliger/lavblokk (maks. tre etasjer) på inntil 8 boenheter i deler av planområdet, med maksimal byggehøyde på tre etasjer.

Boligfeltet vil romme i alt inntil 180 boenheter. Planen foreslår to adkomster til boligfeltet. Inntil 160 boenheter vil få kjøreadkomst fra E6 via Bjørkvangveien, og inntil 20 boenheter vil få kjøreadkomst via Einarbakkveien og fv. 7576 Vassdalsveien.

Det er ikke mulig med gjennomkjøring.

Planforslaget har vært sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn. Denne saken gjelder merknadsbehandling og vedtak av planforslaget med endringer etter høring og offentlig ettersyn.

Rettsgrunnlag

Saksframlegget er fundamentert i Lov om planlegging og byggesaksbehandling (Plan- og bygningsloven) LOV-2008-06-27-71.

Faktadel

- Planområdet omfatter følgende Gnr./bnr.: 10/555, 10/552, 10/551, 10/550, 10/282, 10/547 og 10/567.
- Størrelsen på planområdet er ca. 85,6 dekar.

Dagens planstatus

Planområdet er i dag regulert til boligbebyggelse i reguleringsplan for Øymo-Bjørkvang, planID BJ-2.20A som ble vedtatt 21.12.1982. I gjeldende kommunedelplan for Bjerkvik ligger planområdet innenfor området avsatt til eksisterende og framtidig boligbebyggelse. Sørlige deler av planområdet er berørt av hensynsone H220 Støysone. Del av planområdet berøres av faresonen H370 Høyspentanlegg. Det pågår planarbeid for tilgrensende område i sørøst, Bergmyra. Tidligere planarbeid for del av eiendommen Dybfest i sørvest ble tatt opp igjen, men deretter trukket av forslagsstiller 28.11.2024. Den 18.08.2025 melder tiltakshaver fra om at nytt planinitiativ er sendt kommunen og det bes om oppstartsmøte.

For nærmere redegjørelse vises det til vedlagte plandokumenter med planID 2021006 siste revisjonsdato 21.08.2025 og saksframlegg til 1. gangsbehandling 06.06.2023.

Planprosess

Oppstartsmøte ble avholdt 28.10.2021. Det ble meldt om oppstart av planarbeidet i Fremover 05.11.2021, og direkte berørte grunneiere, naboer og overordnede myndigheter ble tilskrevet i brev, datert 04.11.2021 med svarfrist 03.12.2021. Planforslaget ble mottatt av kommunen 08.02.2023. Sist reviderte plankart ble mottatt 22.05.2023 og øvrige plandokumenter ble mottatt 31.03.2023, og deretter behandlet og lagt ut til offentlig ettersyn og høring i perioden 09.06.2023 - 11.08.2023. Det kom inn 13 merknader innen fristen. Samiske interesser berøres ikke. Kommunen mottok revidert planforslag til 2. gangsbehandling den 04.11.2024. Siste mindre endring er foretatt 21.08.2025, se nedenfor.

Kommunedirektøren endret den 21.08.2025 planbestemmelse 4.3 a), rekkefølgebestemmelse før bebyggelse tas i bruk, for å få med LEK3 som ligger sentralt i området Øymo-Bjørkvang-området. "Før det gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boenhet nr. 30 i utbyggingsrekkefølgen skal LEK1 og LEK3 være opparbeidet. SAA1 skal opparbeides samtidig som LEK1 og LEK3". Kommunedirektøren anser begge lekeplassene som nødvendige for å tilrettelegge for barn sine muligheter i planområdet. Det er enighet med forslagsstiller å ta med LEK1 som vist.

Merknadsbehandling etter offentlig ettersyn

Fullstendig merknadsbehandling med kommunedirektørens kommentarer følger saken.

Rettsvirkning

Rettsvirkningen av reguleringsplanen innebærer et forbud mot igangsetting av tiltak som er i strid med arealformål eller hensynssone med bestemmelser. Tiltak etter plan- og bygningsloven er oppføring, riving, endring, herunder fasadeendringer, endret bruk og andre tiltak knyttet til bygninger, konstruksjoner og anlegg, samt terrenginngrep og opprettelse og endring av eiendom, jf. § 20–1 første ledd bokstav a til m.

Reguleringsplanen har direkte rettsvirkning i forhold til privatpersoner og offentlige myndigheter, og er også bindende for kommunens egen virksomhet. Rettsvirkningene innebærer videre at bestemmelser og vilkår i planen må følges ved aktivitet og virksomhet innenfor planområdet. Siden planen er bindende for fremtidig arealbruk og bygging generelt, må tiltak som behandles etter sektorlover også være i samsvar med gjeldende plan for å kunne gjennomføres. Reguleringsplanen skal legges til grunn ved avgjørelse av tiltak etter reglene i plan- og bygningsloven. Dersom det fremmes en byggesøknad i tråd med reguleringsplan, skal den godkjennes dersom tiltaket er i samsvar med planens formål og bestemmelser.

Innsigelse fra Statens vegvesen 16.08.2023.

Innsigelsen gjelder rekkefølgebestemmelsene i tid, punkt 4.4 i planbestemmelsene: "Ved bygging av over 130 boenheter med atkomst til Bjørkvangveien skal det etableres dråpeøy i krysset Bjørkvangveien/E6 Nordmoveien. Dråpeøy skal være etablert før det gis ferdigattest for påfølgende boliger. Statens vegvesen skal godkjenne tekniske planer for "dråpeøy." Rekkefølgebestemmelsen i tid er ikke i tråd med "skal"-krav i vegnormal N100, og "skal"-krav kan ikke brytes uten at fravik er innvilget. Innsigelsen fremmes med bakgrunn i ansvaret som forvalter av riksveg på vegne av staten."

Rekkefølgebestemmelsen er endret til: "Dråpeøy skal være etablert i krysset Bjørkvangveien/ E6 Nordmoveien før det gis midlertidig brukstillatelse for nye boliger i Bjørkvang boligfelt. Statens vegvesen skal godkjenne tekniske planer for dråpeøy gjennom inngåelse av gjennomføringsavtale."

Planbestemmelsen ble endret som forutsatt, og innsigelsen ble trukket av Statens vegvesen den 16.12.2024.

Økonomi og inndekning

Planforslaget er av privat karakter, og forventes ikke å ha direkte innvirkning på kommunens økonomiplan.

Naturmangfold

Kommunedirektøren viser til de miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven §§8-12. Disse prinsippene er: kunnskapsgrunnlag (§ 8), føre-var-prinsippet (§ 9), økosystemtilnærming/samlet belastning (§ 10), prinsippet om krav om at kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver (§ 11), og prinsippet om krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder ved inngrep og arealbruk (§ 12). Se mer om naturmangfold under kommunedirektørens vurdering.

Samfunnsutvikling

Vedtak av plan for boligfeltet kan øke bo- og bli- lyst, samt stimulere tilflytting til Bjerkvik ved å tilrettelegge for et bredt spekter av typer boenheter og leiligheter.

Samfunnsøkonomisk effekt

Planen vil gi en positiv effekt for (lokal)samfunnet og kommunens økonomiske utvikling i bygge- og anleggsfasen og på lang sikt. Sysselsettingen lokalt vil kunne øke i bygge- og anleggsfasen. På lang sikt vil et økt antall innbyggere gi bedre grunnlag for å drive bedrifter i Bjerkvik, videreutvikle lokal handel, og øke kommunal skatteinngang. Grunnlaget for bosetting i kommunen vil bli styrket.

Medvirkning

Medvirkning i planprosessen følger plan-og bygningslovens krav, jf. pbl kapittel 5 og 12. Planforslaget har også vært sendt på høring til rådene for eldre, ungdom og personer med funksjonsnedsettelse.

Kommunedirektørens vurdering

Innledningsvis finner kommunedirektøren det hensiktsmessig å poengtere at kommunen er bevisst på at hver enkelt plan skal behandles individuelt utfra samme føringer og lovverk. Kommunens rolle er å ha en aktiv og bestemmende rolle ved utarbeidelsen av planer, samt om innholdet i planforslagene. Kommunens ansvar etter reglene om behandling i plan- og bygningsloven § 12-8 til 12-10 er gjeldende.

Til 1. gangsbehandling vurderte kommunedirektøren at det i planforslaget var tilstrekkelig redegjort for utbygging og de konsekvenser dette vil medføre for omgivelsene og berørte

parter. Kommunedirektøren har vurdert utnyttelsesgraden før 2. gangs planbehandling, og stadfester denne.

- Vurdering av behov for konsekvensutredning

Planarbeidet fanges ikke opp av § 6 eller § 7 i forskrift om konsekvensutredninger, og utløser dermed ikke automatisk utredningsplikt. Planarbeidet vurderes ikke å medføre vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, og fanges således ikke opp av § 10. Planen inneholder ikke tiltak nevnt i vedlegg I eller II. Dette innebærer at reguleringsarbeidet ikke utløser KU-plikt etter forskrift om konsekvensutredninger, og gjennomføres som en ordinær reguleringsprosess.

- Landskap

Planområdet ligger i et dalføre omringet av høye fjellformasjoner i vest og nord, og lavere koller i øst. Terrenget innenfor planområdet 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 vestvendt. Foreslått tiltak påvirker ikke utsikt av eksisterende boliger i stor grad fordi de har sin utsikt mot sør og sørvest.

- Byggehøyde og utnyttelsesgrad

Planforslaget legger i hovedsak opp til boliger med 2 etasjer samt underetasje. For noen av tomtene lengst mot øst vil det kunne legges til rette for tre etasjer avhengig av hvordan tomtene opparbeides. Tillatt kotehøyde er angitt for hver tomt i planforslaget og det legges opp til en utnyttelsesgrad på 50-60 %. Det vises til planbestemmelsene. Kommunedirektøren vurderer at det er sikret tilstrekkelig med grønnstruktur i planområdet for å håndtere overvann og sikre et godt bomiljø.

- Uteoppholdsareal

Alle tomtene skal ha tilfredsstillende uteoppholdsareal. I kommunedelplan for Bjerkvik (KDP) som er gjeldende, er det ikke gitt egne bestemmelser om uteoppholdsareal utover enkelte henvisninger. Dette ble tatt inn som vedtekter som vedlegg til KDP. Disse har vært og vil være retningsgivende for planarbeid frem til ny arealdel (KPA) er vedtatt for Narvik kommune. I forslaget som var sendt på høring og offentlig ettersyn, var det i bestemmelsene vist til "gjeldende overordnet planverk". Av hensyn til forutsigbarhet i planen har kommunedirektøren valgt å se til forslag til KPA som er under arbeid. Et forslag til KPA ble sendt til kommunestyret for høring og offentlig ettersyn sist i mai i 2023, men sendt tilbake til rådmannen for behandling i nytt kommunestyre. Kommunedirektøren foreslår at det i den herværende plan gis bestemmelser som er i tråd med det som ble foreslått i KPA. Forslag til ny KPA forventes til politisk behandling for høring og offentlig ettersyn i løpet av de kommende månedene. Uteoppholdsarealer skal plasseres og utformes slik at god kvalitet oppnås med hensyn til lys, støy, helning og annen miljøbelastning. Kommunedirektøren vurderer at kravene til uteoppholdsarealer tilfredsstilles i planen.

- Overvann

Etableringen av Bjørkvang boligfelt vil øke andelen tette flater i området, slik at avrenningsvolumet ned/inn mot eksisterende bebyggelse øker. Disse vannmengdene må håndteres, slik at tilliggende områder ikke påføres skade/ulempe. Planområdet og deler av eksisterende boligområde ligger oppstrøms et allerede overbelastet grøftesystem av eldre

dato. Overvannsproblematikken her kommer særlig til uttrykk under større nedbørshendelser, og/eller i smelteperioder. Overvann fra Bjørkvang boligfelt kan derfor ikke ledes til dette systemet, så fremt det ikke fattes tiltak på eksisterende grøftesystem. Det tas utgangspunkt i at overvannet skal håndteres lokalt på hver enkelt tomt (takvann, drenering, etc.), ved bruk av lokale overvannstiltak. Alternativt kan overvannet ledes til felles overvannstiltak på lekeplasser/friområder. Kommuneplanen pkt. 5.8 slår fast at «lekeplasser bør utformes til å tåle oversvømmelse, slik at disse kan fungere som fordrøyningsarealer». Lekeplasser/øvrige friområder skal derfor bygges slik at de er i beredskap som flomsone, under større nedbørs-/smeltehendelser. Dette stiller samtidig krav om tilstrekkelig vedlikehold av leke- og oppholdsarealer i planområdet. Det er derfor lagt opp til en sammenhengende grønnstruktur gjennom planområdet.

Kommunedirektøren påpeker at det er svært viktig at overvann håndteres innenfor planområdet på en måte som ikke påvirker områdene nedstrøms negativt. Kommunedirektøren vurderer disse forholdene som tilfredsstillende løst i det framlagte reviderte planforslaget.

- Barn og unge

Alle boliger skal ha tilgang til lekeplass ved inngang, nærlekeplass og kvartalslekeplass. Planen legger til rette for etablering av offentlig lekeareal og felles lekeplass. Kommunedirektøren er positiv til at planforslaget legger til rette for å ivareta barn og unges interesser med tilstrekkelig etablering av lekeplasser, og beholde tilgang til friluftslivsområdet øst for planområdet. Kommunedirektøren vurderer lekeplassene til å være tilfredsstillende i struktur, arrondering og areal.

Trafikksikkerhet er ivaretatt. Løsninger for gående og myke trafikanter vurderes å være godt ivaretatt. Planen legger også til rette for sammenkobling til eksisterende turstier.

- Gang- og sykkelveger

Det er etablert gang-/sykkelveg langs Bjørkvangveien. Dette er påkoblet lokalveger/gang- og sykkelveger parallelt med E6. Man kan følge E6 sørover mot Bjerkvik sentrum og Bjerkvik skole. Det er flere gangfelt på strekningen, som gjør at det er tilrettelagt for en rekke krysningspunkter.

- Naturmangfold

Det er ikke registrert verneområder, artsfredning eller annen fredning eller viktige artsforekomster innenfor planområdet, ifølge Naturbase. Det er heller ikke registrert nasjonalt eller regionalt viktige kulturlandskap eller statlig sikrede friluftsområder. Ifølge Naturbase er det heller ikke registrert utvalgte naturtyper eller naturtyper som er vurdert som svært viktige, viktige eller lokalt viktige. Ut fra Artsdatabanken er det ikke registrert prioriterte arter, truede eller nær truede arter på Norsk rødliste for arter innenfor planområdet.

Deler av planområdet er registrert som lauvskog med middels høy og høy bonitet. Deler av planområdet er i henhold til NIBIO registrert som fulldyrka jordbruksareal. Med utgangspunkt i kunnskapsgrunnlaget vurderes det ikke som sannsynlig at tiltaket vil utløse risiko for alvorlige eller irreversible skader på naturmangfoldet, og føre var -prinsippet kommer dermed ikke til anvendelse. Det legges opp til å bevare deler av eksisterende vegetasjon i blå/grønnstruktur og på arealer for lek.

- Støy

Planområdet ligger utenfor Forsvarsbygg sitt støysonekart for skytefeltet i nærheten. Det er gjennomført støyvurdering tilknyttet til fremtidige situasjoner med økt trafikkmengde for Bjørkvangveien. Støyvurderinger viser at grenseverdi for nybygg ikke overstiger støynivå på Lden 55 dB. Det er ikke nødvendig med avbøtende tiltak mot støy, verken for fasade eller uteplasser.

- Støv/forurensning

De største trafikkmengdene på veiene rundt og i planområdet er lavere enn krav til luftkvalitetssoner ut fra T-1520. Luftkvaliteten vurderes derfor som tilstrekkelig ivaretatt.

- Teknisk infrastruktur

Vannforsyningen til planområdet kan tilkobles kommunalt nett for Bjørkvangveien, Einerbakkveien, Øymoveien og Nordmoveien. Vannforsyningen har tilstrekkelig kapasitet for å kunne forsyne det nye boligfeltet med brannvann med inntil 50 l/s. Sanitært avløpsvann kan tilkobles anlegg i de ovennevnte gatene/veiene. Før det gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse skal det foreligge godkjente planer for vann- og avløpstekniske anlegg, samt redegjørelse for håndtering av overvann/avrenning.

- Avfallshåndtering

Det er avsatt egne arealer for renovasjon i plankartet.

- Parkering

Planen legger opp til at parkering ivaretas på egen tomt. I kommunedelplan for Bjerkvik (KDP) som er gjeldende, er det ikke gitt egne bestemmelser om parkering. Det vises til planarbeid for ny arealdel (KPA) for Narvik kommune. I forslaget til KPA som var sendt på høring og offentlig ettersyn, var det i bestemmelsene vist til "gjeldende overordnet planverk". Av hensyn til forutsigbarhet i planen har kommunedirektøren valgt å se til forslag til KPA som er under arbeid. Et forslag til KPA ble sendt til kommunestyret for høring og offentlig ettersyn sist i mai i 2023, men sendt tilbake til rådmannen for behandling i nytt kommunestyre. Kommunedirektøren foreslår at det i denne planen gis bestemmelser som er i tråd med det som ble foreslått i KPA. Forslag til ny KPA forventes til politisk behandling for høring og offentlig ettersyn i løpet av de kommende månedene.

Kommunedirektøren foreslår at det kreves minimum 1 parkeringsplass for bil for alle boenheter, både de under 50 kvm og de over 50 kvm. I gjeldende kommuneplan er kravet minimum 1,75 parkeringsplasser pr boenhet over 50 kvm. I den relativt tette bebyggelsen som planen legger til rette for, vil uforholdsmessig store arealer ellers kunne gå med til parkering i forhold til bebyggelse. Det synes lite kostnads- og plass-effektivt å tilrettelegge for så store parkeringsarealer som da ville måtte bli tilfelle. Et parkeringskrav i forhold til gjeldende kommuneplan ville gitt 31,5 kvm parkering pr boenhet over 50 kvm. Gitt en typisk tomt på 1,0 daa med %BYA = 60% og en lavblokk på 6 boenheter, vil minimum 189 kvm av 600 kvm byggeareal gå med til parkering. Dette gir relativt lav tomteutnyttelse til boligbebyggelsen. Utbyggingsareal utgjør en begrenset ressurs. I foreslått løsning vil 108 kvm i et slikt tilfelle gå med til parkering. Dette er betydelig bedre enn å la ca. en tredjedel av bebyggbare tomter brukes til parkering. Tiltaket er miljøvennlig, da det bidrar til lavere vekst i personbiltrafikken. Reduksjon i bilbruk vil kunne bidra til bedre luftkvalitet, lavere

klimagassutslipp og gi bedre og mer attraktive bomiljøer. Skole, barnehage og kollektivtransport ligger i kort avstand til boligfeltet. Kommunedirektøren vurderer parkeringsløsningen i planen som tilfredsstillende.

- Trafikkforhold

Områdene Øymo og Bjørkvang er i dag primært bebygd med eneboliger som har adkomst til fylkes- og riksveg via offentlige boliggater og mindre private veger. Bebyggelsen på Øymo og Bjørkvang har adkomst til riksveg via de kommunale gatene Øymoveien og Bjørkvangveien. Boligen som ligger nærmest E6 har adkomst til Nordmoveien via gang- og sykkelveg langs E6. Boliger i Nordberget, Einerbakkveien, Velten, Bergemyrveien og Erik Hansens vei på Bjørkvang sør har adkomst til E6 fra fylkesveg 7576, Vassdalsveien.

Det er bare Bjørkvangveien som er etablert med fortau av de nevnte kommunale og private veiene. Bredde er 2,5 meter. Det er etablert gang- og sykkelveg langs E6.

I planforslaget planlegges det for ca. 180 nye boliger. Dette er et maks potensial i planen. 180 nye boliger tilsvarer ca. 648 nye bilturer.

Planforslaget legger opp til at 160 av boligene skal bruke Bjørkvangveien som adkomst og maksimalt 20 boliger skal bruke Einerbakkveien som adkomst.

ÅDT (årsdøgntrafikk - et gjennomsnittstall for hvor mange kjøretøy som passerer et punkt på en vegstrekning hver dag i løpet av et år) i Bjørkvangveien er i dag 168, med en forventet økning på 576, totalt 744 i framtidig ÅDT. Einerbakkveien har i dag en ÅDT på 54, får 72, og har dermed 126 i en framtidig situasjon.

Det tillates å etablere avkjørsel med bredde inntil 5 meter. Kommunedirektøren vurderer dette til å være tilfredsstillende.

- Atkomst

Tomt 48 og 49 er sikret atkomst i tilgrensende reguleringsplan Øymo-Bjørkvang, planIDBJ-2.20A og gjennom planens rekkefølgebestemmelser.

- Friluftsliv

Planområdet er ikke registrert som friluftsområde, men grenser til Herjangsmarka friluftsområde som er registrert som «viktig friluftsområde». Det er lagt til rette for turveg gjennom planområdet i nord som kobles på eksisterende sti nordøst for planområdet. Turvegen erstatter eksisterende sti som i dag starter i enden av Øymoveien.

- Kulturminner og kulturmiljø / kulturminneloven

Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner eller kulturmiljøer innenfor planområdet i Riksantikvarens database. Det er heller ingen SEFRAK-registrerte bygninger i planområdet.

- ROS-analyse

Det er gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i forbindelse med utarbeidelse av planforslaget. ROS-analysen viser at ingen forhold medfører stor risiko. Kommunedirektøren vurderer at ROS-analysen er tilfredsstillende.

- Grunnforhold

Det er gjennomført grunnundersøkelser for planområdet, samt for det tilliggende planområdet som reguleres i regi av Leigas Eiendom. Kommunedirektøren mener grunnundersøkelsene er tilfredsstillende.

- Universell utforming

I denne planen er det hovedsakelig lekeområdene som er relevant å ivareta i forhold til universell utforming. Med unntak av område beregnet for akebakke vil området kunne opparbeides med tilfredsstillende helning og atkomst. Alle fellesarealer og trafikkarealer må planlegges og utformes etter prinsippene om universell utforming.

- Klima

Det vises til Statlige planretningslinjer for klima og energi (FOR-2024-12-20-3359) pkt. 4.3 m). "Planbeskrivelsen og saksframlegget skal vise hvordan nasjonale hensyn til klimagassreduksjon, klimatilpasning og energi er ivaretatt, jf. plan og bygningsloven §§4-2 første ledd og 11-14 andre ledd og 12-12 første ledd." Det skal sikres at klima og energi vektlegges i planleggingen etter plan og bygningsloven og øvrig myndighetsutøvelse i kommunen. I herværende plan er det lagt vekt på å fremme bestemmelser for parkering som reduserer biltrafikk og dermed klimautslipp. Mange parkeringsplasser legger til rette for økt bilbruk som igjen øker klimagassutslippene. Et lavere krav til antall parkeringsplasser vil kunne følge opp Narvik kommunes miljømål i henhold til Kommunedelplan for klima, energi og miljø. Utbyggingen er relativt tett og legger godt til rette for gående og syklende. Det er kort avstand til kollektivtrafikk, skole, barnehage og dagligvarebutikk. VAO-planen er detaljert med hensyn på overvannsbehandling. Dette gjelder både nåsituasjonen, fremtidig situasjon og alternativer med økt nedbør. Løsninger for håndtering av overvann er spesifisert. Alt overvann skal fortrinnsvis tas hånd om åpent og lokalt. Ved utbygging skal grønnsstruktur bevares. I planen er det lagt inn blågrønne strukturer som skal ivareta avrenning og flomveier. Hovedregelen er at alt overvann skal ivaretas på den enkelte tomt. Felles lekeplasser/rekreasjonsarealer skal fungere som en buffersone i flomsituasjoner.

Forhold til FNs bærekraftsmål

Narvik kommune legger til grunn FNs bærekraftsmål i sine planer og arbeid. Rådmannen vurderer at planforslaget er i tråd med intensjonene i disse målsetningene. Følgende bærekraftsmål trekkes frem:

	Planforslaget bidrar positivt inn til mål nr 11, delmål 1 for å sikre at alle har tilgang til tilfredsstillende og trygge boliger, med å legge til rette for å etablere ulike boligtyper.
---	---

	Planforslaget legger til rette for relativt sentrumsnær utvikling, noe som kan bidra til å redusere behovet for transport og bilbruk. Planen legger opp til utearealer og bevaring av eksisterende naturområder i nærheten av plangrensen. Rådmannen trekker fram delmål 13.1, styrke evnen til å stå imot og tilpasse seg klimarelaterte farer og naturkatastrofer.
---	---

Endring etter høring og offentlig ettersyn

De viktigste endringer etter 1. gangsbehandling er:

Endringer i reguleringsbestemmelser:

- 2.1.1 c), d): Krav til MUA og parkering.
- 2.1.1 j): "Avkjørsel tillates etablert med bredde inntil 5 meter langs kjørevegformålet"...."Det tillates ikke etablert avkjørsel fra snuhammer til boligbebyggelse".
- 2.1.2 c) Krav til farger utgår.
- 2.1.3 Renovasjonsanlegg (RA1-5) står som eget punkt.
- 2.1.5 g) Det henvises til kommuneplanens arealdel.
- 2.2.1 a) "Arealet er avsatt til offentlig kjøreveg".
- 2.2.2 a) "Arealet er avsatt til offentlig annen veggrunn...".
- Tidligere pkt 2.2.2 b) og d) utgår, pkt c) blir nytt pkt b).
- 2.2.3: Nytt pkt b)
- 2.2.4 Gang og sykkelveg (GS1-3): Nytt pkt., herunder a), b), c)
- 2.2.5 Nytt pkt b)
- 2.3.1: "Arealet er avsatt til felles turveg". Nytt pkt c) og d).
- 2.3.3 Nytt pkt c).
- 4.1 Nytt pkt e) rekkefølgebestemmelse vedr. vann- og avløpstekniske anlegg, overvann og brannvannsuttak.
- 4.1 f) "Før det kan gis rammetillatelse for ny bebyggelse på tomt B48 og B49, skal det være inngått avtale med hjemmelshaver av gnr./bnr. 10/303 vedrørende etablering av adkomstveg over nevnte eiendom med påkobling til f_SAA1."
- 4.2 nytt pkt c)
- 4.3 a) "Før det gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for første bolig skal LEK2 være opparbeidet. Før det gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boenhet nr. 30 i utbyggingsrekkefølgen skal LEK1 og LEK3 være opparbeidet. SAA1 skal opparbeides samtidig som LEK1 og LEK3."
- 4.3 Nytt pkt f), g), h)
- punkt 4.4 a) er endret i tråd med innsigelse.

Endringer i plankart:

- Arealer for felles renovasjonsanlegg er lagt inn.
- Avkjøringspiler er justert.
- LEK 1 og 2 er felles.
- Blågrønne arealer (BG) er lagt til, mellom B17/B18 og B40/B41.
- Snuhammer er lagt til mellom B23 og B24.
- Tomt B49 er justert.

- o_TV3 er endret til f_TV3.
- o_FO3 er endret til o_FO1.
- Tidligere o_FO1 er endret til o_GS1.
- o_FO2 er endret til o_GS2.
- o_TV1 er endret til f_TV1.
- o_GAA1 og o_GAA2 er endret til felles.

Endringer i planbeskrivelse:

- Planområdet størrelse er justert til 85,6 daa.
- Figur 37: Plankart revidert 04.06.25
- Pkt. 6.2, renovasjonsanlegg og Gang-/sykkelveg.
- 6.4.1 Atkomst. Tomt 48 og 49 er sikret atkomst i tilgrensende reguleringsplan Øymo-Bjerkvang, planID BJ-2.20A og gjennom planens rekkefølgebestemmelser.
- 6.4.2 Bredde på den feltinterne vegen er satt til 5,5 m inklusiv skulder.
- Planen legger til rette for totalt 1,4 daa offentlig lekeareal og 5,5 daa felles lekeareal
- 6.7.1 Vannforsyning
- 6.7.2 Brannvann
- 6.7.3 Sanitært avløpsvann
- 6.7.4 Overvann
- 6.7.5 Flomveier
- 6.8 Renovasjon.
- 6.9 Rekkefølgekrav og gjennomføring

Vedlagte plandokumenter er oppdatert etter merknadsbehandling.

Kommunedirektøren vurderer at endringene etter merknadsbehandling ikke er av et slikt omfang at det kreves nytt offentlig ettersyn. Det foreligger heller ingen innsigelser til planforslaget, og kommunestyret kan derfor gjøre endelig planvedtak.

Konklusjon

Plandokumentene er tilfredsstillende utarbeidet, og problemstillinger og konsekvenser som følge av forslaget menes godt nok utredet og belyst for å kunne gjøre et vedtak om å godkjenne eller avvise planforslaget.

Kommunedirektøren vurderer at planen vil kunne styrke bosettingen og forbedre kommunens økonomiske grunnlag. Bjerkvik kan få en videre positiv samfunnsutvikling ved at det tilrettelegges for etablering for nye innbyggere. Disse kan få velge mellom et bredt spekter av typer boliger.

Ut fra en samlet vurdering av planforslaget og de innkomne merknadene vil kommunedirektøren anbefale at Narvik kommunestyre vedtar planforslaget.

Dersom kommunestyret ikke vil vedta planforslaget slik det foreligger må dette begrunnes, og saken sendes tilbake til kommunedirektøren for eventuelle endringer.

Innstilling

Følgende merknader er behandlet:

Noranett

Merknaden tas til etterretning.

Statsforvalteren i Nordland

Merknaden tas til følge.

Nordland fylkeskommune

Merknadens pkt. 1, 2 og 3 tas til orientering.

Merknadens pkt 4 tas delvis til følge.

Merknadens pkt 5 tas ikke til følge.

Merknadens pkt 6, 7, 8, 9 og 10 tas til følge.

Statens vegvesen

Merknadens pkt 1,2 og 3 tas til følge. Innsigelsen er trukket.

NVE

Merknaden tas til orientering.

Miljørettet helsevern/folkehelsekoordinator

Merknadens pkt 1, 2 og 3 tas til etterretning.

Narvik Vann KF

Merknadens pkt 1, 2, 3, 5 og 7 tas til følge.

Merknadens pkt 4 tas til orientering.

Merknadens pkt 6 tas til etterretning.

Narvik kommune, Eiendomsforvaltning

Merknaden tas delvis til følge.

Narvik kommune, Veg og Park

Merknadens pkt 1, 2, 3, 18, 19, 20, 21, 22, 23 og 26 tas til orientering.

Merknadens pkt 4, 5, 27 og 32 tas til etterretning.

Merknadens pkt 6, 7, 8, 9, 10, 11, 14, 24, 25, 28, 29, 30, 31 og 34 tas til følge.

Merknadens pkt 13, 15, 17 og 33 tas delvis til følge.

Merknadens pkt 12 og 16 tas ikke til følge.

Terje Henriksen og Oddvar Thune

Merknadens pkt 1, 2, 3, 4, 5, 6 og 7 tas til orientering.

LPO Arkitekter v/Marianne Florelius på vegne av Leigas Eiendom AS

Merknadens pkt 1, 2, 4 og 5 tas til orientering.

Merknadens pkt 3 og 6 tas til følge.

Linda Klausen

Merknaden tas til orientering.

Paul Chr Bergflødt

Merknadens pkt 1 og 2 tas til orientering.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar Narvik kommunestyre detaljregulering for Bjørkvang boligfelt, planID 2021006, med plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse med vedlegg og endringer etter merknadsbehandling.

Alternativ innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 avviser Narvik kommunestyre detaljregulering for Bjørkvang boligfelt, planID 2021006, med plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse med vedlegg og endringer etter merknadsbehandling.

Vedlegg

- 01 Plankart Bjørkvang boligfelt rev 02062025
- 02 Planbestemmelser Bjørkvang boligfelt rev 21082025
- 03 Planbeskrivelse Bjørkvang boligfelt rev 06_14082025
- 04 Kommunedirektørens merknadsbehandling etter offentlig ettersyn
- 05 Merknadsbehandling fra forslagsstiller etter offentlig ettersyn rev 05082025
- 06 Innkomne høringsuttalelser og innsigelse samlet - Bjørkvang boligfelt
- 07 Bekreftelse på trekking av innsigelse - Bjørkvang boligfelt
- 08 VAO-rammeplan Bjørkvang boligfelt, rev 02_03062025
- 09 Trafikkanalyse Bjørkvang boligfelt
- 10 Støyvurdering Bjørkvang boligfelt
- 11 Utredning av områdestabilitet - Detaljregulering for Bjørkvang boligfelt
- 12 ROS analyse Bjørkvang boligfelt
- 13 Plansak for offentlig ettersyn - Detaljregulering for Bjørkvang boligfelt