

PLANINITIATIV

Detaljregulering for Omsorgsboliger i Bjerkvik
Narvik kommune
PlanID xx



Revisjonshistorikk

Rev	Dato	Beskrivelse av endringen	Utarbeidet av	Godkjent av
1	12.06.2026	Ferdig planinitiativ	Sirianna Stormo Pettersen	Ronny Dahl
2	10.07.2026	Revisjon før varsel om oppstart	Sirianna Stormo Pettersen	Ronny Dahl

Bilde på forside er laget av Hilleren Prosjektering AS.

Sweco Norge AS	Organisasjonsnr. 967032271
Prosjekt	Regulering omsorgsboliger i Bjerkvik
Prosjektnummer	10252865
Kunde	Hilleren Prosjektering AS
Opprettet av	Sirianna Stormo Pettersen
Dato	11.11.2025
Dokumentreferanse	Planinitiativ_Omsorgsboliger i Bjerkvik revidert 10.07.2026 rev 2

Innholdsfortegnelse

1	Generell info	4
2	Hensikten med planen.....	4
3	Planområdet og omgivelsene.....	4
3.1	Planavgrensning og lokalisering	4
3.2	Beskrivelse av planområdet.....	8
4	Detaljer i planen.....	12
4.1	Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	12
4.2	Utbyggingsvolum og byggehøyder	16
5	Plansituasjon og føringer.....	18
5.1	Overordnede planer	18
5.2	Gjeldende reguleringsplaner	19
5.3	Tilgrensede og pågående planer	22
5.4	Temaplaner/andre planer av betydning for planarbeidet	22
5.5	Statlige planretningslinjer	22
6	Tiltakets virkning på, og tilpasning til omgivelsene	23
6.1	Alternativ A	23
6.2	Alternativ B	23
6.3	Naturmangfold.....	23
6.4	Klima	24
6.5	Klimagassutslipp	24
6.6	Landskap.....	24
6.7	Naturressurser	24
6.8	Friluftsliv og nærmiljø	25
6.9	Kulturminner og kulturmiljø	29
6.10	Mobilitet og transport.....	29
6.11	Teknisk infrastruktur	30
6.12	Grunnforhold	30
6.13	Forurensning	30
6.14	Samfunnssikkerhet og beredskap.....	30
7	Medvirkningsprosesser	30
8	Ivaretagelse av samfunnssikkerhet	31
9	Vurdering etter forskrift om konsekvensutredning.....	31
10.1	Forskriftens § 6 – «Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding».....	31

1 Generell info

I henhold til Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven (FOR-2017-12-08-1950), skal private forslagsstillere sende et planinitiativ til kommunen senest samtidig med forespørsel om oppstartsmøte etter plan- og bygningsloven § 12-8 første ledd andre punktum.

Forslagsstiller/oppdragsgiver:	BoMer 62 AS
Plankonsulent:	Sweco Norge AS
Grunneier	Narvik kommune
Bydel, gård og bruksnummer	Bjerkvik, 10/1,10/294, 10/481, 10/177, 10/188, 10/252, 10/363, 10/490

2 Hensikten med planen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av omsorgsboliger i Bjerkvik / Rahkka. Planen vil derfor bidra til å sikre et godt botilbud eldre i kommunen, og eventuelle andre innbyggere med behov for tilrettelagt bolig. Prosjektet har stort fokus på bokvalitet og tilrettelegging, og den sentrale beliggenheten gir kort vei til sentrum i Bjerkvik og tjenester her. I tillegg legger prosjektet til rette for at det kan ytes tjenester til beboere innenfor selve boligområdet, slik som helse- og omsorgstjenester og frisør. Prosjektet legger 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. Det er derfor et stort behov for å få bygget flere omsorgsboliger i Narvik kommune. Denne reguleringsplanen vil bidra til at Narvik kommune klarer å møte dagens og fremtidens behov for slike boliger i kommunen. På kort sikt (5 år) anslår kommunen at det er behov for 40 omsorgsboliger i Bjerkvik, og på lang sikt (10 år) ytterligere 40 omsorgsboliger i Bjerkvik (jf. arkivsak 25/3582-2 hos Narvik kommune saksfremlegg for bygging av omsorgsboliger i Ballangen og Bjerkvik).

Narvik kommune har gjennomført konkurranse for å tilrettelegge for bygging av omsorgsboliger i kommunen, og BoMer ble her valgt som tilbyder for bygging av omsorgsboliger i Bjerkvik. Narvik kommune skal på bakgrunn av inngått avtale kjøpe 40 omsorgsboliger i Bjerkvik. Å lage en reguleringsplan vil være nødvendig for at disse skal kunne bygges.

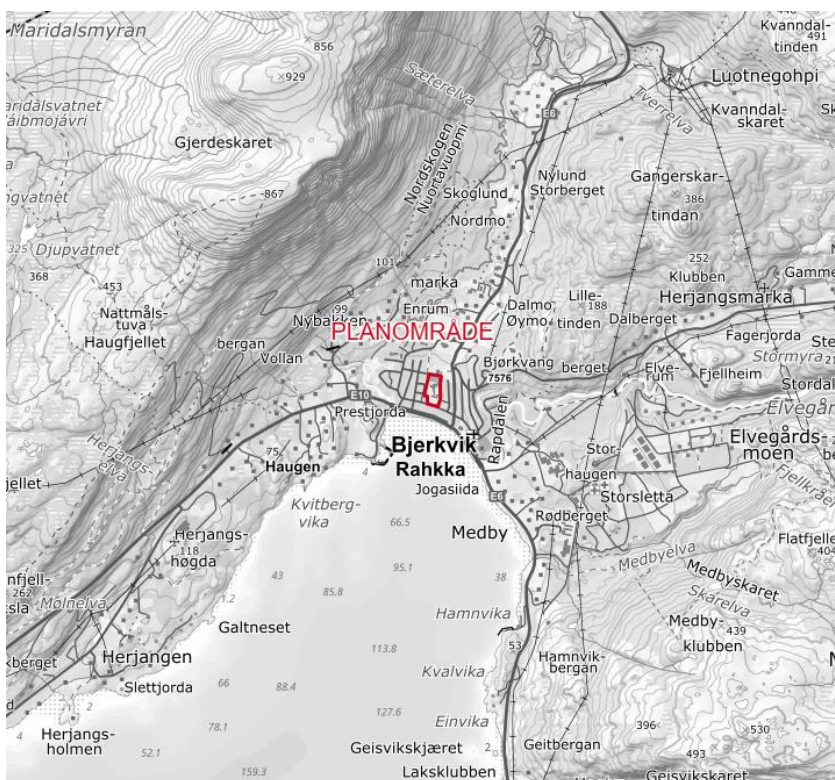
3 Planområdet og omgivelsene

3.1 Planavgrensning og lokalisering

3.1.1 Lokalisering

Planområdet (se figur 3-1 og 3-2) ligger i Bjerkvik / Rahkka, like nord for tettstedets sentrum.

Det var to mulige plasseringer for omsorgsboliger inne på planområdet (se figur 3-2). Det ene alternativet er på fotballbanen nord for Bjerkvik svømmehall og Bjerkvik skole (alternativ B), og det andre alternativet er på skolens uteområder sør for Bjerkvik skole (alternativ A). Det vurderes som ønskelig å gå for alternativ B, fordi denne tomten i mindre grad berører opparbeidet lekeområder på Bjerkvik skole og fordi det da blir mulig å ivareta en sti som går fra Lapasveien i nord og gjennom skoleområdet til Maridalsveien i sør. I tillegg gir denne plasseringen av omsorgsboligene muligheten til å skape bedre uteområder og oppfylle krav til parkeringsdekning. Det er også denne tomten som opprinnelig ble lyst ut for bygging av omsorgsboliger på av Narvik kommune. I planinitiativet er det beholdt en omtale av begge alternativene.



Figur 3-1: Oversiktskart. Foreløpig forslag til planområde er vist med rødt omriss. Nord er opp på kartet. Kilde: Narvik kommune Publikumskart (ISY Map).



Figur 3-2: 3D kart som viser planområdet med rødt omriss. De to alternativene for plassering av omsorgsboliger er vist med rosa (alternativ A) og blått (alternativ B). Utformingen på arealene er kun ment for å illustrere de to alternativene, og er ikke endelig. Tatt mot nord. Kilde: Narvik kommune Publikumskart (ISY Map).

3.1.2 Planavgrensning

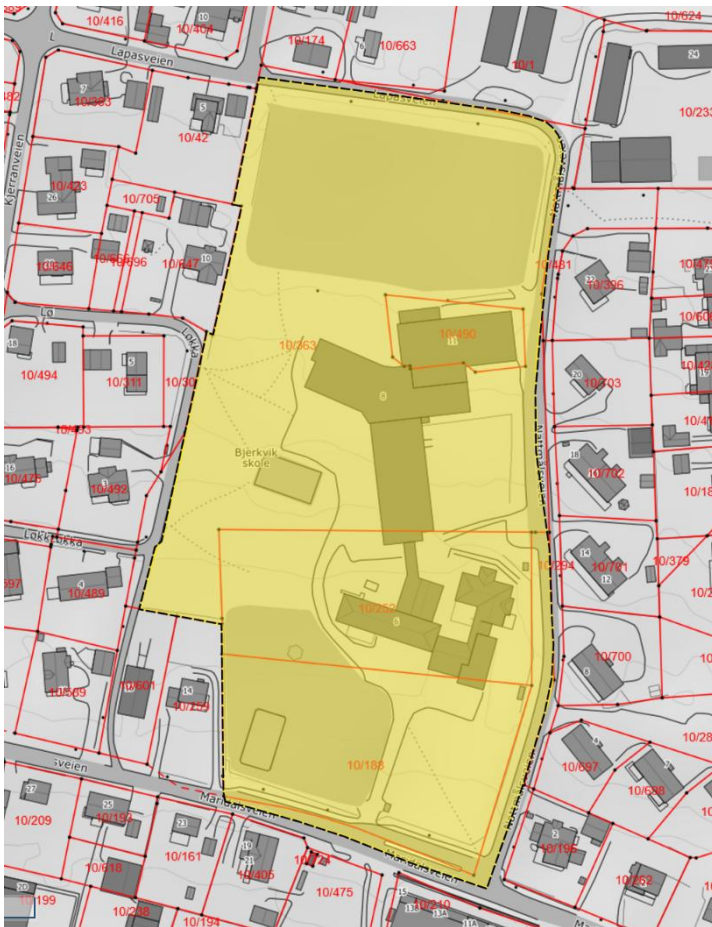
Figur 3-3 viser opprinnelig forslag til varslet plangrense. Området omfatter to områder som det er mulig å plassere omsorgsboligene på og planområdet dekker da begge disse områdene og skoletomten mellom disse. Det er tatt med deler av veiarealer (til midtlinje vei) rundt for å kunne regulere adkomst og eventuelt annet slik som opparbeidelse av fortau ved behov. I vest er planområdet avgrenset mot Løkkaveien. Planområdet følger med, unntak av veiarealene, tomtegrensene i området og er rundt 35 400 kvadratmeter stort.

Med bakgrunn i at det har vært vurdert to alternativer så inkluderer planområdet også skoleområdet og svømmehallen. Det forventes at planområdet vil kunne

justeres inn til rundt tomten som er skissert som alternativ B, ettersom dette vurderes som ønsket plassering for omsorgsboligene. Det er ønskelig å inkludere noen områder av skolegården, utover selve tomten som det skal bygges omsorgsboliger på. Dette er for å gjøre det mulig å eventuelt samarbeide med skolen om løsninger, og må ikke forstås som at det er tenkt å bygge ned mer av skolegården. Planavgrensning er avklart i oppstartsmøte med Narvik kommune.

Følgende eiendommer blir berørt av foreslått plangrense:

Gnr./bnr.	Eier
10/1	Privat
10/294	Forsvarsbygg
10/481	Narvik kommune
10/177	Narvik kommune
10/188	Narvik kommune
10/252	Privat
10/363	Narvik kommune
10/490	Narvik kommune



Figur 3-3: Forslag til planområde er her vist med gult, og planavgrensning med stiplet svart linje rundt. Røde streker er tomtgrenser og det er vist gårds- og bruksnummer på tomtene. Kilde: Narvik kommune Publikumskart (ISY Map).

3.2 Beskrivelse av planområdet

3.2.1 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet berører Bjerkvik skole, Bjerkvik svømmehall og områdene rundt; uteområder, fotballbaner/aktivitetsområder og friområder rundt byggene. Området rundt planområde består hovedsakelig av småhus og eneboliger, med noe næring og offentlig tjenesteyting, særlig i sør mot fjorden. Det er også litt jordbruk i området. Det er veiareal, partier med fortau og busstopp i kanten av planområdet. Det er flere offentlige funksjoner i nærområdet; både skole, tannklinikk, barnehage og kirke. Det ligger også matbutikk, gartneri, idrettsanlegg, offentlige grøntområder, spisesteder og flere andre ulike butikker i området.

3.2.2 Landskap

Planområdet ligger på en slak slette i landskapet, hvor dalen er åpnet opp mot havet (se figur 3-4 og 3-5). Denne dalen dannes av Storfjellet (Nástavárri) og Gangerskartindan. Til vest i landskapet ligger Prestjordselva og til øst i landskapet ligger Elvegårdselva. Begge disse er meanderende elver med verdifulle flommarksskoger. E6 går gjennom Bjerkvik, like øst for planområdet.

Lokalt så er det noen lave trær og busker på området som tilfører estetisk verdi, disse gir også litt skygge på uteområdet og skjermer mot innsyn og støy fra veien. Disse kan også ha verdi for barns ferdsel i området og bør bevares også av denne grunnen.

Det er i utgangspunktet gunstige solforhold på området, med nokså lave omkringliggende bygningshøyder. Området mottar bra med både morgen og kveldssol, sistnevnte forsvinner som følge av fjellskygge på tettstedet om kvelden. 21. april har planområdet nesten 12 timer sol. Tiltaket antas ikke å forringe solforhold for eksisterende eller planlagt bebyggelse på planområdet, og det vil heller ikke påvirke omkringliggende områder nevneverdig.



Figur 3-4: 3D kart som viser planområdet med rødt omriss og fyll, og hvordan dette ligger i landskapet. Det fremtredende fjellet i bakgrunnen til venstre er Storfjellet (Nástavári). Bilde er tatt mot nord. Kilde: Narvik kommune Publikumskart (ISY Map).



Figur 3-5: Kart over viktige elementer i landskapet i området rundt planområdet. E6 er vist med lilla stiplet linje og E10 med grønn stiplet linje. Planområde med rødt omriss og farge. Oransje stiplet linje og farge er områder lavere enn 100 meter, og viser godt formen på landskapet i området. De hvite linjene markerer retning på landskapets form. Prestjordselva og Elvegårdselva er også markert på kartet. Nord er opp på kartet. Kilde: Narvik kommune Publikumskart (ISY Map).

3.2.3 Stedets karakter, bebyggelse og struktur

Området rundt planområdet er preget av boligbebyggelse som hovedsakelig består av eneboliger. Sør for planområdet, mot sentrum og fjorden ligger det også leilighetsbygg, hotell og butikker/næring (se figur 3-6). De fleste boligene har saltak, enkelte med takopplett eller ark. Flere av boligene har store hager med opparbeidet plen (se figur 3-7). Det er også en del eldre boligbebyggelse i områdene rundt.



Figur 3-6: Bebyggelse sør for planområdet. Bildet er tatt fra Maridalsveien og mot sørøst. Her vises leilighetsbygg til venstre og hotell til høyre i bildet. Kilde: Google maps.



Figur 3-7: Bebyggelse vest for planområdet. Her vises eneboligbebyggelse med store hager. Bildet er tatt fra Maridalsveien og mot nordvest. Kilde: Google maps.



Figur 3-8: Bebyggelse litt øst for planområdet. Butikk og bensinstasjon. Bildet er tatt fra E6 og mot vest. Kilde: Google maps.

4 Detaljer i planen

4.1 Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Det er planlagt å bygge et sammenhengende bygg med til sammen 41 omsorgsleiligheter. Bygningsmassen er delt opp og er forbundet med en stor vinterhage med oppholdsområder og grønt. Dette gir gode og varme oppholdsområder «ute» også på vinteren for beboerne, og vil skape et flott møtested for beboerne. Dette øker også beboernes mobilitet i bygget da de vil slippe å gå ut for å komme til andre deler av bygget. Ved inngangspartiene trekkes bygget inn, og det skapes her særlig skjermede oppholdssoner. Det opparbeides uteområder med gangvei, beplantning, møbleringssoner, parkering og renovasjon. Det er blant annet planlagt bocciabane i kort avstand til bygget. Illustrasjoner er fra skisseprosjekt, og det kan bli endringer i forbindelse med planprosessen.



Figur 4-1: Illustrasjon av hvordan omsorgsboligene kan bli seende ut. Illustrasjonen er orientert mot nord, basert på alternativ B for plassering (se figur 3-2). Laget av: Hilleren Prosjektering AS.

Bygget er planlagt tilpasset omkringliggende boliger både når det kommer til skala og bebyggelsens karakter. Det planlegges skråtak på byggene og variasjon i fasadematerialer og farger for å gi et mangfoldig og levende uttrykk. Byggehøyder og fasade vil gi en behagelig opplevelse og en menneskelig skala på bebyggelsen (se figur 4-3). Foreløpig plan er å benytte nedgravd løsning for renovasjon, og at denne kan legges under parkeringsarealet (dunker vises på figur 4-2). Det er planlagt at alle leiligheter og uteoppholdsarealer skal oppfylle kravene til universell utforming. Videre er det fokusert på å redusere institusjonspreget ved omsorgsboligene i størst mulig grad.

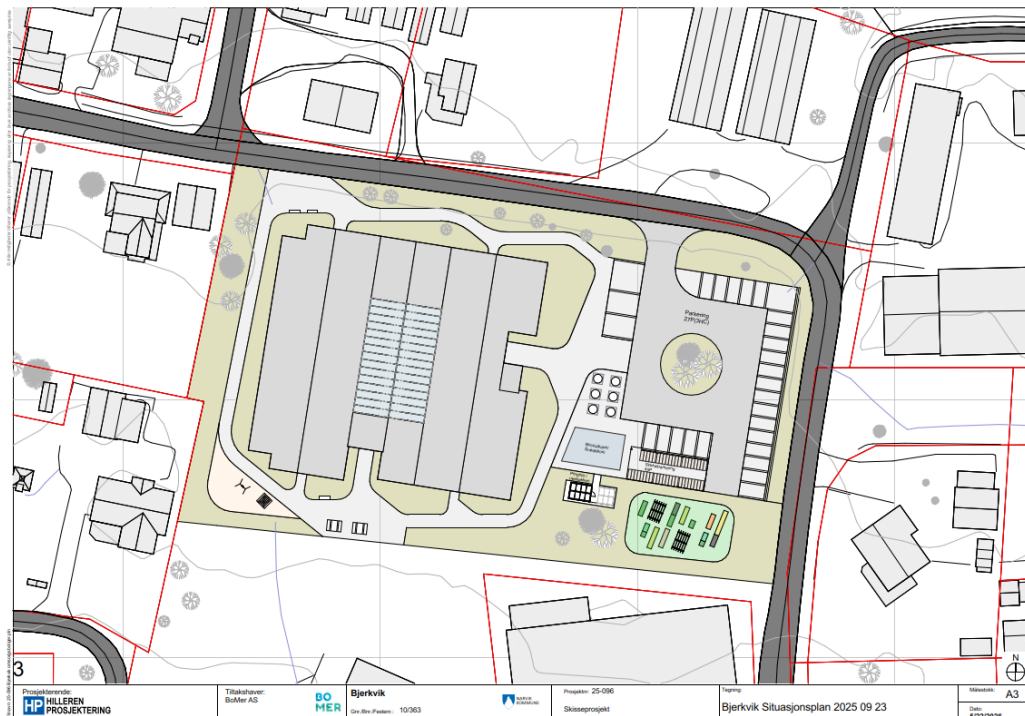


Figur 4-2: Illustrasjon av hvordan omsorgsboligene kan bli seende ut. Illustrasjonen er orientert mot sør, basert på alternativ B for plassering (se figur 3-2). Laget av: Hilleren Prosjektering AS.

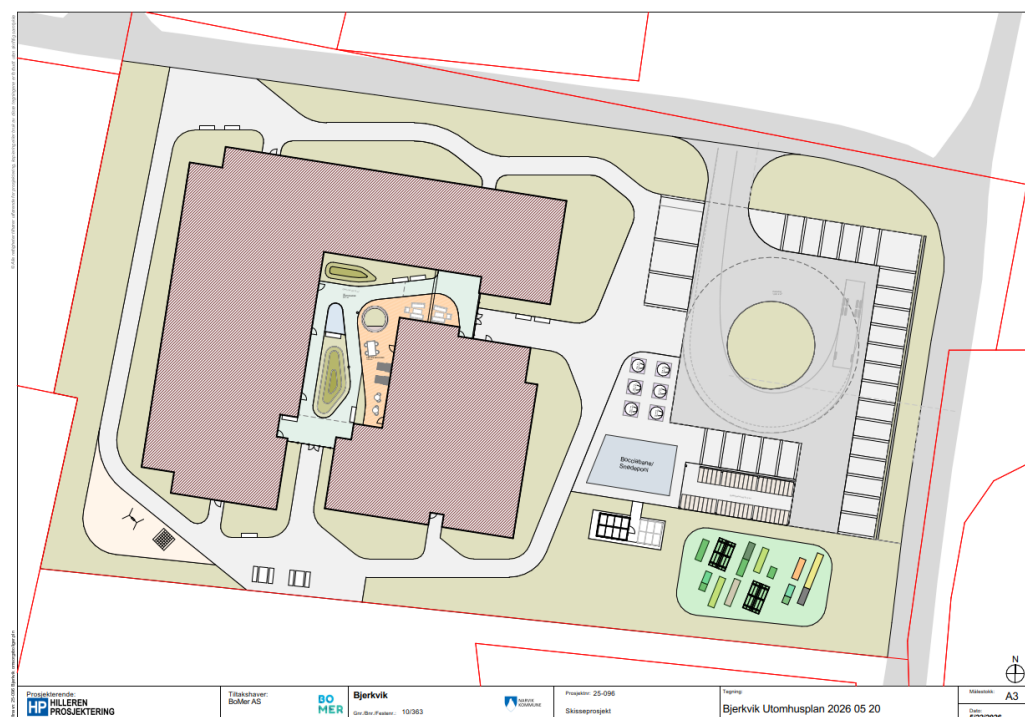


Figur 4-3: Illustrasjon av hvordan omsorgsboligene kan bli seende ut. Illustrasjonen er orientert mot sør og viser nordsiden av bygget (basert på plassering B, se figur 3-2). Laget av: Hilleren Prosjektering AS.

Under (figur 4-4 og 4-5) vises foreløpige utkast til planer for plassering B (nord) på planområdet, og foreløpig utkast til utomhusplan for denne plasseringen.

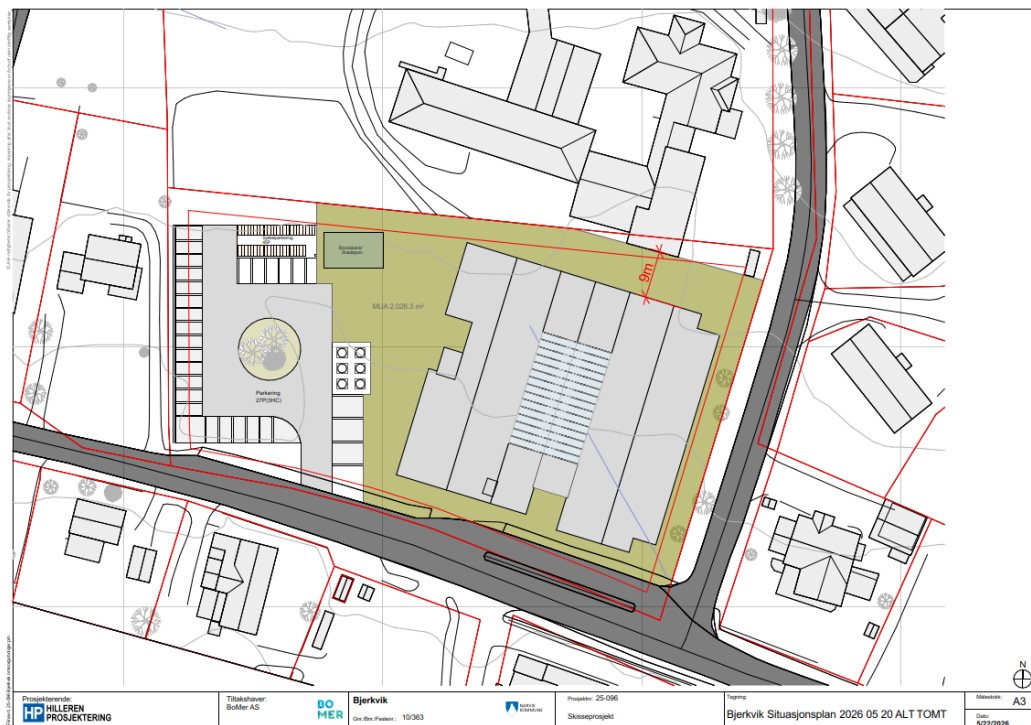


Figur 4-4: Foreløpig skisse for utomhusplan for omsorgsboligene (Alternativ B for plassering, se figur 3-2). Laget av: Hilleren Prosjektering AS.



Figur 4-5: Foreløpig skisse for plan for omsorgsboligene (Alternativ B for plassering, se figur 3-2). Laget av: Hilleren Prosjektering AS.

Under (figur 4-6) vises foreløpige utkast til planer for plassering A (sør) på planområdet. Det er ikke utarbeidet utkast til utomhusplan for denne plasseringen. Uteområdene vil bli noe mindre med denne plasseringen, men det vurderes for å kunne skjerme bebyggelsen mer fra støy fra skolens utenområder. Figur 4-7 viser hvordan vinterhagen er tenkt seende ut. Vinterhagen, og utforming og innhold i bygget vil bli likt uavhengig av plassering.



Figur 4-6: Foreløpig skisse for plan for omsorgsboligene (Alternativ A for plassering, se figur 3-2). Laget av: Hilleren Prosjektering AS.



Figur 4-7: Illustrasjon av hvordan vinterhagen kan bli seende ut. Laget av: Hilleren Prosjektering AS.

4.2 Utbyggingsvolum og byggehøyder

Foreløpig beskrivelse av volum, høyder og utnyttelse basert på skisseprosjekt.

Følgende tall er basert på et skisseprosjekt, og det kan bli endringer i disse i forbindelse med planprosessen.

Det er planlagt følgende byggehøyder, hvor koter er beregnet for plassering B (nord). Høyder vil bli det samme, men kotehøydene vil endres litt for plassering A (sør).

Byggehøyde Møne 9,7m, kote +25,5m

Byggehøyde gesims 7,1m, kote +22,9m

De 41 omsorgsboligene vil bli på ca. 55 kvadratmeter hver. Det er foreløpig planlagt følgende arealfordeling:

BRA	1 Etasje	2 Etasje	SUM m ²
I bygget	1680	1765	3445
Balkong med tak	144	104	248
Overbygget areal	157		157
Vinterhage under glasstak	262		262
Sum m ²			4112

Sum BRA for utnyttelse vil variere etter areal til sykkelparkering (under tak) og parkering (over bakken). Det er foreløpig vurdert slik:

BRA	Antall	SUM m ²	Per boenhet
Parkering over bakken	27	1050	0.66
Sykkelparkering med tak	90	100	2.20

Sammen med bygget gir dette følgende BRA:

Sum m ²		5262	
--------------------	--	------	--

BYA for prosjektet er foreløpig for bygget med vinterhagen beregnet til å være 2342 kvadratmeter, og med parkering og sykkelparkering er BYA beregnet til å være 3492 kvadratmeter.

For alternativ B er det foreløpig anslått at det vil være omentrent 90 kvadratmeter uteareal per boenhet, hvorav 6 kvadratmeter er balkong. I tillegg kommer da vinterhagen. Dersom denne kan regnes med vil MUA per boenhet bli enda høyere.

For alternativ A vil MUA bli mindre, ettersom denne tomten er mindre. Det foreslås at krav til parkering kan settes til 0,5 per boenhet og krav til

sykkelparkering til 1 per boenhet. Dette anses som tilstrekkelig for omsorgsboliger. I tillegg ligger tomten sentralt til i Bjerkvik, i kort avstand til sentrum og busstopp. Krav til MUA diskuteres nærmere.



Figur 4-8: Illustrasjon av hvordan uteområdene kan bli seende ut. Laget av: Hilleren Prosjektering AS.



Figur 4-9: Illustrasjon av hvordan bygget kan bli seende ut på vinteren. Laget av: Hilleren Prosjektering AS.

5 Plansituasjon og føringer

5.1 Overordnede planer

5.1.1 Regionalplan

Det er ingen relevante regionale planer.

5.1.2 Kommuneplan

Kommuneplanens samfunnsdel 2022-2040 setter kursen for utviklingen av Narviksamfunnet mot 2040, og skal legge grunnlaget for prioriteringer i kommuneplanens arealdel. Blant annet vil areal- og transportstrategiene gi viktige føringer for videre arbeid, da disse setter fokus på fortetting, mobilitet og knutepunktutvikling. Andre fokusområder i samfunnsdelen som gir viktige føringer for planarbeidet er bærekraftig utvikling, sosiale forhold og klima og miljø.

Gjeldende arealregulering for området er kommunedelplan for Bjerkvik fra 2013. Denne skal ifølge planstrategien til Narvik kommune erstattes med ny Arealplan for Narvik kommune. Kommuneplanens arealdel for Narvik kommune er under revisjon (jf. KPA 2026-2040), og har vært på høring og offentlig ettersyn. Følgende informasjon er til orientering. I ny KPA så er området nord for planområdet foreslått regulert til offentlig eller privat tjenesteyting (T 1.2). Planområdet er i all hovedsak foreslått videreført som offentlig eller privat tjenesteyting. En liten del av planområdet i sør er foreslått omregulert til sentrumsformål, og hensynssone for støy (se avsnitt under) er fjernet. En liten bit av planområdet (Maridalsveien med busstopp) rammes da av gjennomføringssone 810 (810_1 Bjerkvik sentrum) med krav om felles planlegging (jf. KPA 2026-2040 § 11.6.1 Krav om felles planlegging (H810)).

5.1.3 Kommunedelplan

I kommunedelplan for Bjerkvik (vedtatt 20.06.2013 – endelig versjon 29.08.2013, arkivsak 09/2791) så er hele planområdet regulert til offentlig eller privat tjenesteyting (o T 06). Det er ingen egne bestemmelser knyttet til området.

5.1.3 Parkeringsvedtekter

Gjeldende bestemmelser om parkering for området er Parkeringsvedtekter for Narvik kommune (2012). Denne inkluderer også vedtekter for leke- og uteoppholdsareal som gjelder for planområdet. For servicefunksjoner som institusjoner osv. så stilles det ingen generelle krav om opparbeidelse av parkeringsplasser, og krav til parkering skal avgjøres av skjønn av kommunen i hvert enkelt tilfelle. Det legges til grunn at offentlig eller privat tjenesteyting og omsorgsboliger faller inn under «servicefunksjoner».

Parkeringsvedtekter for Narvik kommune (2012) §3-3 stiller krav om at alle boliger skal ha tilgang til kvartalslekeplass, nærlekeplass og lekeplass ved inngang, og det er gitt spesifikasjoner for hvor store disse arealene skal være, samt krav til utforming, plassering og innhold.

Krav til MUA (minste uteoppholdsareal) skal for boliger tilpasset beboere med spesielle behov (omsorgsboliger ol.) fastsettes ved skjønn.

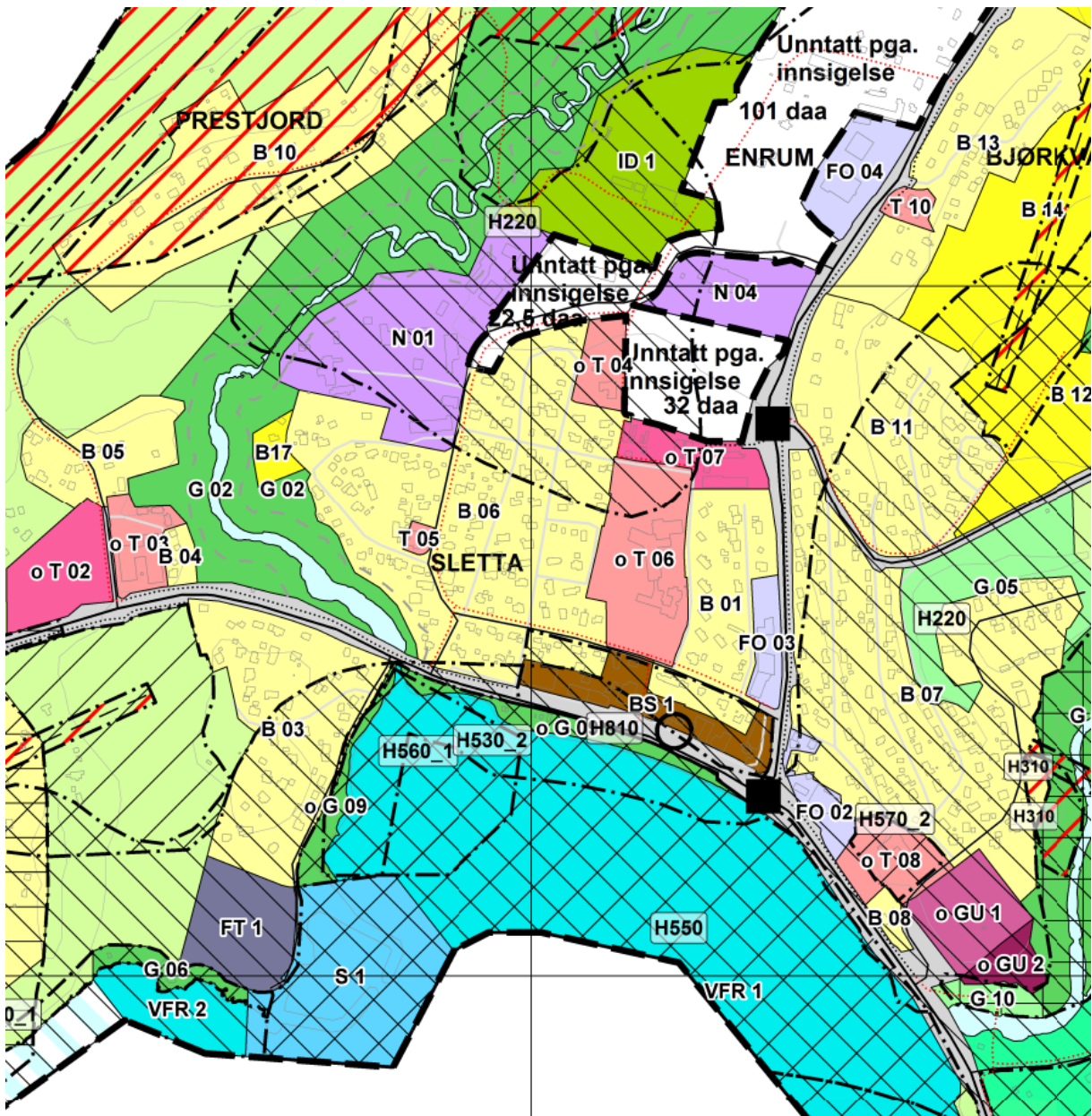
5.2 Gjeldende reguleringsplaner

Reguleringsplanen BJERKVIK SØR (plan-id: BJ-2.21) som trådte i kraft 1983 gir utdypende føringer til kommunedelplanen, så langt de ikke er i strid med denne. Ved motstrid går kommunedelplanen foran (jf. Kommunedelplan for Bjerkvik 2013 bestemmelse 1.1 annet ledd). Planområdet ligger i parkeringssone C.

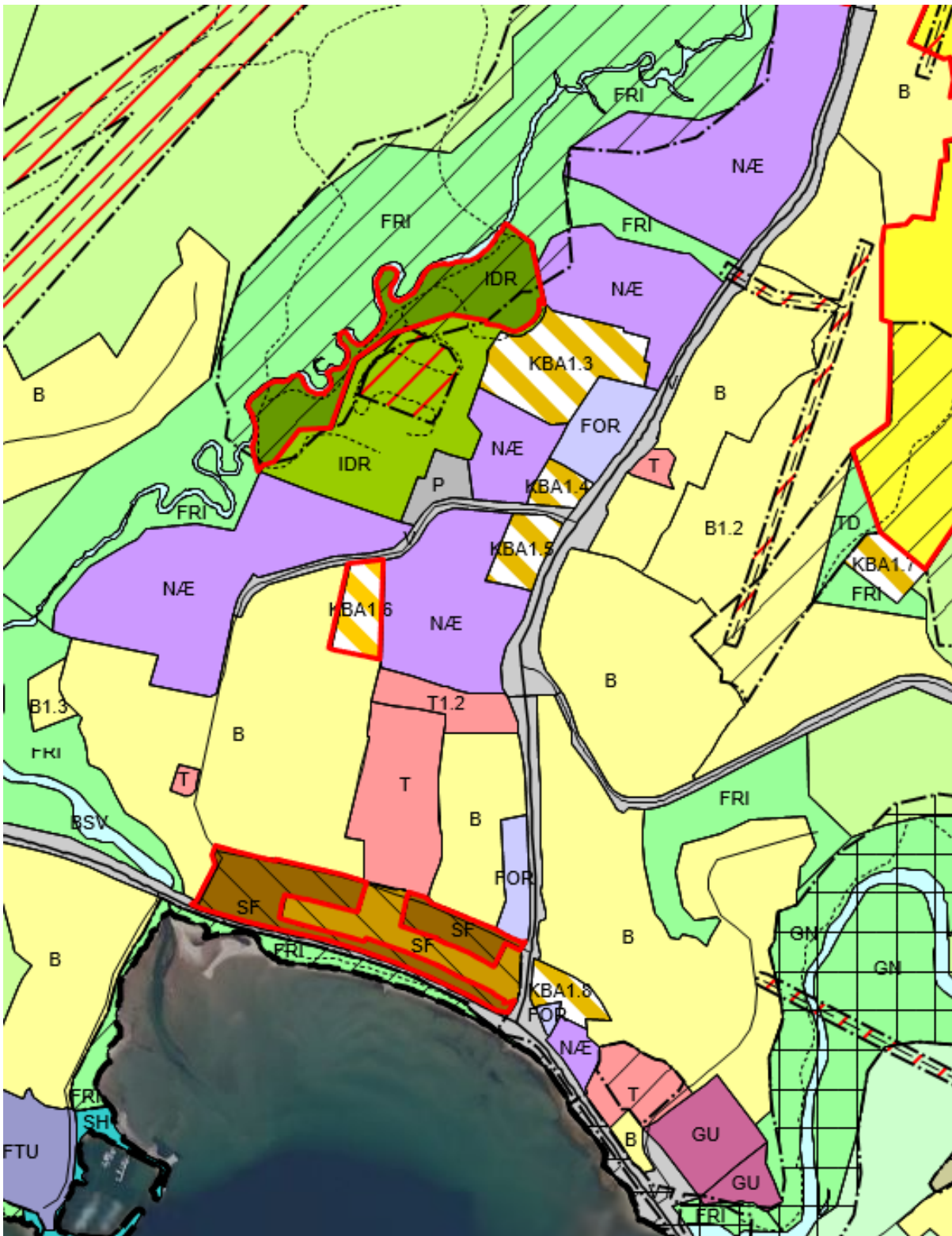
Figur 5-1 viser utklipp fra reguleringsplanen BJERKVIK SØR, figur 5-2 viser utklipp fra plankartet til kommunedelplan for Bjerkvik fra 2013. Figur 5-3 viser utklipp fra ny KPA for Narvik som har vært på høring og offentlig ettersyn.



Figur 5-1: Utklipp fra reguleringsplanen BJERKVIK SØR (plan-id: BJ-2.21) som trådte i kraft 1983. Planområdet er merket som O3. Legg merke til at det er påført «Skoleidrettsplass» på et område i nord og «Lekeplass» på et område i sør.



Figur 5-2: Utklipp av plankart for kommunedelplan for Bjerkvik (vedtatt 20.06.2013 – endelig versjon 29.08.2013, arkivsak 09/2791 som viser planområdet (lyserosa farge merket som T 06).



Figur 5-3: Utklipp av plankart for Kommuneplanens arealdel for Narvik kommune som er under revisjon (jf. KPA 2026-2040), og har vært på høring og offentlig ettersyn.

5.3 Tilgrensede og pågående planer

Planområdet grenser i nord til reguleringsplanen SLETTA fra 1998 (plan-id: BJ-2.34), reguleringsplanene. Et lite tilgrenset areal i vest hører til reguleringsplanen «del av 10/30» fra 1988 (plan-id BJ-2.33). I sør er det kun Maridalsveien som skiller planområdet fra reguleringsplan Maridalsveien 9-13 fra 2013 (plan-id 2012012). Detaljregulering for kollektivknutepunkt Bjerkvik er igangsatt og grenser til planområdet i sør (planid: 2017002). Vi kan ikke se at det har vært videre arbeid her.

5.4 Temaplaner/andre planer av betydning for planarbeidet

Planforslaget har bakgrunn i følgende planer fra Narvik kommune:

- Boligplan Narvik kommune 2024 – 2027, Vedtatt i Narvik kommunestyre 21.03.2024
- Helse- og Omsorgsplan Strategi mot 2035

5.5 Statlige planretningslinjer

Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet

Formålet med retningslinjene er å sikre en samordnet og bærekraftig bolig-, areal- og transportplanlegging og bidra til mer effektive planprosesser. Regional og kommunal planlegging er viktige virkemidler for å følge opp bærekraftsmålene og Norges nasjonale og internasjonale forpliktelser på natur-, klima- og miljøområdet. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og lokalsamfunn, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet. Planleggingen skal samtidig bidra til reduserte klimagassutslipp, et klimatilpasset samfunn og ivaretagelse av kulturmiljø og naturmangfold, samt redusere tapet av dyrket mark, natur-, villrein- og friluftsområder og karbonrike arealer. Planleggingen skal også sikre at det innenfor det samiske reinbeiteområdet tas hensyn til reindriftens bruk av arealene.

Statlige planretningslinjer for klima og energi

Formålet med retningslinjene er å sikre at klima og energi vektlegges i planleggingen etter plan- og bygningsloven og øvrig myndighetsutøvelse og virksomhet i staten, kommunene og fylkeskommunene. Klima omfatter både reduksjon av klimagassutslipp, karbonopptak og -lagring og tilpasning til forventede klimaendringer. Retningslinjene tydeliggjør statens forventninger til hvordan dette skal gjøres, og statens bidrag til kunnskapsgrunnlag og veiledning.

Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging (RPR)

Formålet med RPR er å styrke barn og unges interesser i planleggingen.

6 Tiltakets virkning på, og tilpasning til omgivelsene

Her beskrives tiltakets virkning på omgivelsene for de to alternative plasseringene av omsorgsboligene; alternativ A (sør) og alternativ B (nord). Se figur 3-2.

Prosjektet vil være godt tilpasset til omkringliggende boligbebyggelse og er sentralt plassert i forhold til sentrumsfunksjoner og kollektivtransport.

Tiltaket vil legge beslag på friområder/grøntområder og uteområder (lekeområder) til skolen og øvrig bebyggelse. Dette vil kunne påvirke tilgjengelig uteområde på skolen. Tiltaket berører adkomstvei og skolevei, og dermed særlig barn- unges interesser. Tiltaket kan føre til noe mere trafikk langs skolevei. Tiltaket vil delvis tette igjen en grønn bevegelseskorridor, og vil dermed svekke mobiliteten noe mellom Bjerkvik sentrum og andre funksjoner. Tiltaket legger opp til å bygge ned og fortette på deler av et åpent og grønt landskapsrom i nær forbindelse til Bjerkvik sentrum.

Samtidig er fortetting i nærheten av sentrum i tråd med Narvik kommunes arealstrategier, og ved å legge tiltaket hit unngår man å for eksempel bygge ned eksisterende naturverdier eller landbruksområder. Fordi prosjektet ligger så nært på Bjerkvik sentrum gis de eldre og andre beboere mulighet til å fortsette å delta aktivt i samfunnet og benytte seg av tjenester i nærområde. Det er kort vei til buss, og til mange andre boligområder, noe som legger til rette for lave klimagassutslipp ved transport til omsorgsboligene. Samlokaliseringen med skole, sentrum og friområder vil også bidra til å integrere omsorgsboligene i området og redusere institusjonspreget, samtidig som det fremmer kontakt mellom generasjonene i Bjerkvik. Prosjektet vil bevare mobiliteten og se på ferdselslinjer i området. Slik sett gir prosjektet også en mulighet til å gi området et løft.

6.1 Alternativ A

Dette alternativet for lokalisering av omsorgsboligene gjør at omsorgsboligene vil være litt nærmere sentrumsfunksjoner og at idrettsbanen (grusbanen) kan bevares. Det ble på befaring sett at dette tiltaket vil legge beslag på friområder/grøntområder og uteområder (lekeområder) til skolen og øvrig bebyggelse. Dette vil kunne påvirke tilgjengelig uteområde på skolen. Vanskelig å ivareta sti.

6.2 Alternativ B

Prosjektet vil også ligge sentralt plassert i forhold til sentrumsfunksjoner og kollektivtransport, men litt lengre unna sammenlignet med alternativ A for plassering av boligene. Dette vil bety at den store grusbanen i nord bygges ned, noe som da påvirker interesser knyttet til idrettsanlegg. Mulig å ivareta sti.

6.3 Naturmangfold

Området berører ingen registrerte naturtyper, og det anses heller ikke som sannsynlig at det finnes naturverdier på området. Mesteparten av området består av eksisterende bebyggelse, harde flater og plen.

Det er noen trær og busker på området, hovedsakelig i ytterkanten av planområdet. Det er ingen høye eller gamle trær. Trærne og buskene vurderes

til å ha lite verdi for naturmangfold. De har i all hovedsak verdi som grøntelementer. Dersom det lar seg gjøre bør det utarbeides en enkel marksikringsplan for trærne på området.

Området ligger innenfor et område med maskerte sensitive artsdata for kongeørn, jaktfalk og jerv. Det er lite sannsynlig at tiltaket vil påvirke noen av disse artene, ettersom det er i Bjerkvik sentrum på en allerede utbygd og grå tomt.

6.4 Klima

Lokalklimaet er beskrevet tidligere. Det vil utarbeides sol- og skyggeanalyser slik at det blir gode uteoppholdsområder både for omsorgsboligen og for skoleområdet. Ved å ha en vinterhage, og sikre god flyt og sammenheng mellom denne, de innvendige fellesarealene og uteoppholdsarealene vil det legges til rette for svært gunstige klimatiske forhold i oppholdsområdene til beboerne.

6.5 Klimagassutslipp

Byggingen av omsorgsboligene vil medføre klimagassutslipp. Tomten er forholdsvis flat og er det derfor ikke behov for store terrengarbeid. Dette er positivt med tanke på å oppnå lavere klimagassutslipp i byggingen av omsorgsboliger. Det er ikke behov for å rive mye i forbindelse med prosjektet, og dette er også positivt med tanke på klima, fordi prosjektet da vil produsere lite avfall som må til deponi. Området ligger nært på Bjerkvik sentrum, noe som gjør behovet for biltransport mindre.

6.6 Landskap

Planområdet ligger innenfor landskapstypen «åpent fjordlandskap med tettsted» jf. naturbase.no. Området har ingen spesielle landskapsverdier i dag, men har noe verdi som en åpent landskapsrom i nærheten til Bjerkvik sentrum.

Boligene rundt er småhus og eneboliger. Prosjektet søker at omsorgsboligene tilpasses til nærområdet og den eksisterende bebyggelseskarakteren. Dette gjøres med variasjon i fasadematerialer og farger og gjennom at boligene deles opp i mindre bygningskropper med skråtak. Dette sikrer også et levende og mangfoldig uttrykk i bygningene og en menneskelig skala på prosjektet. Dette vil bidra til å fremme et trivelig nærmiljø og område hvor mennesker ønsker å oppholde seg.

6.7 Naturressurser

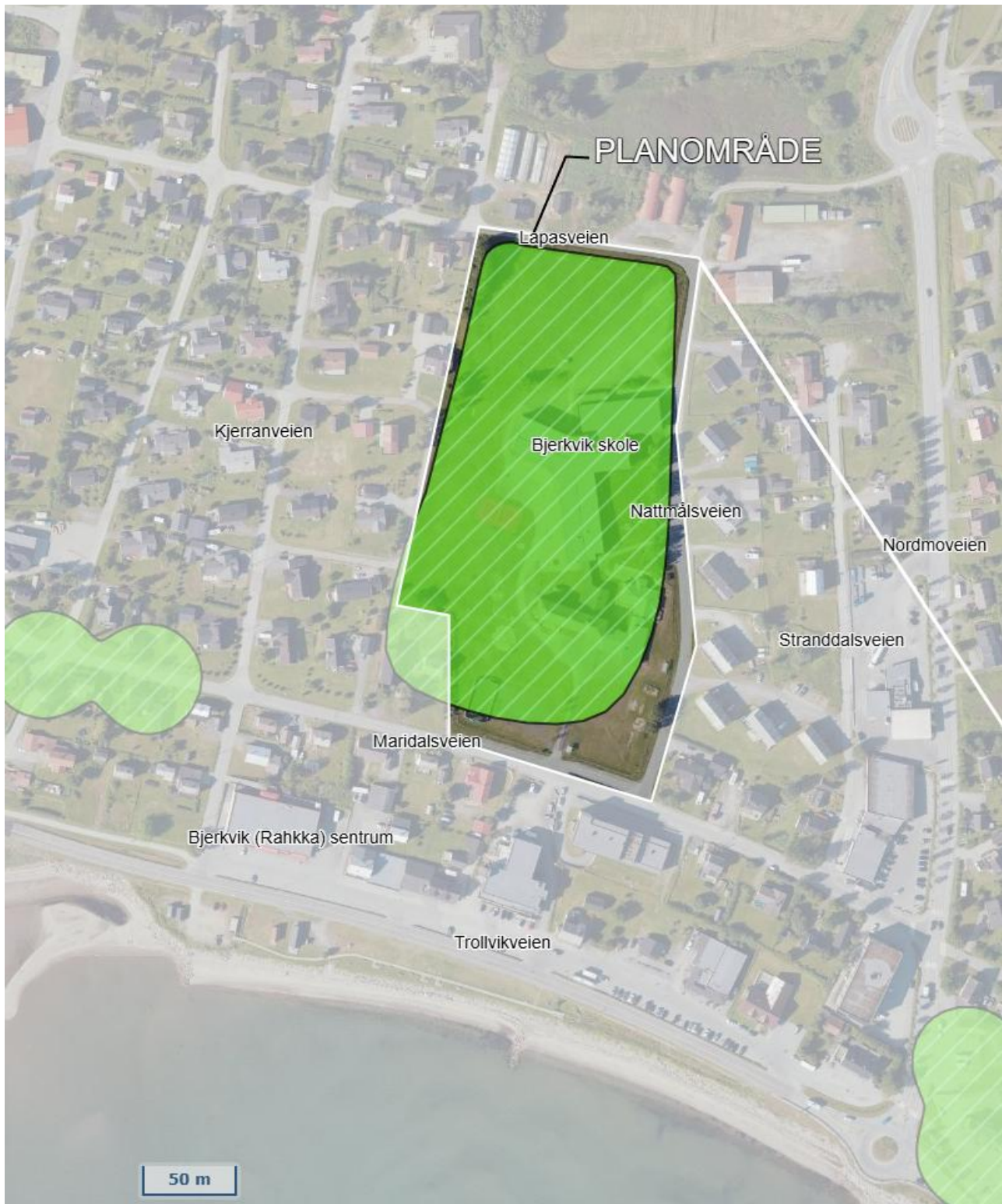
Hele planområdet er i dag registrert som arealbrukskategorien «bebygd areal» jf. NIBO Kilden. Dette er arealer som er bebygd, betydelig opparbeida eller som består av tilstøtende areal som i funksjon er nært knytta til bebyggelsen. Det er ikke skogressurser eller landbruksressurser på planområdet, og området er heller ikke registrert som dyrkbart. Planområdet ligger innenfor Roabat/Grovfjord reinbeitedistrikt, men ligger i sentrum av Bjerkvik. Det er ikke registrert flytteleier, samlingsområder eller beiteområder på eller i nærheten av planområdet.

6.8 Friluftsliv og nærmiljø

Hele planområdet er registret som friluftslivsområde (leke- og rekreasjonsområde) og verdsatt som et viktig friluftslivsområde jf. Naturbase. I kartbasen til miljødirektoratet er området beskrevet som: «Natur: Store utearealer rundt skolebygningene, barne- og ungdomsskolen. Kultur: Friluftsliv: Lek. Fotballbane med grusdekke. Rullestolrampe.». Området er spesielt viktig for barn og unge, både som uteareal i forbindelse med skolen, men også som fri- og lekeområde for omkringliggende boliger. Grusplasser og ballbinge har betydning som anlegg for idrett. Det er gjort registreringer av barnetråkk på planområdet; både ferdsel og områder som brukes til aktivitet (se kart 7-1, 7-2 og 7-3).



Figur 7-1: Registrerte barnetråkk (ferdsel) på planområdet. Røde områder er skole/fritidsvei og lilla områder er barns ferdsel utenfor vegnettet.



Figur 7-2: Registrerte barnetråkk (aktivitet) på planområdet. Grønne områder er leke og oppholdsområder



Figur 7-3: Registrerte barnetråkk (aktivitet) på planområdet. Gule områder er fine steder som barna liker, blått er badeområder (svømmehallen) og røde områder er problemområder. Dette kan være områder som barna ikke liker, opplever utrygge eller dårlig belyst, eller som de ønsker å endre.

6.9 Kulturminner og kulturmiljø

Området berører ikke, og er ikke i nærheten av noen kulturminner, vernede bygninger eller kulturmiljøer.

6.10 Mobilitet og transport

Planområdet inkluderer skolevei og adkomst inn til Bjerkvik skole. I tillegg har planområdet funksjon som ferdselsåre mellom sentrum av Bjerkvik og boligområder, og mellom ulike boligområder. Etablering av omsorgsboliger på prosjektområdet vil kunne medføre noe økt både biltransport og annen ferdsel i området. Dette vil komme i tillegg til ferdsel og transport som skjer i forbindelse med skolen. Det er busstopp i utkanten av planområdet, i sør langs Maridalsveien. Det er også kort vei til busstopp i Bjerkvik sentrum (se figur 7-4). Planen vil sikre en god skolevei og ivareta indre mobilitet.

Det vil gjøres en vurdering av parkeringsløsning i forbindelse med planarbeidet. Eventuell etablering av ny avkjørsel eller endret bruk av eksisterende avkjørsel skal avklares med kommunen. Det vil gjøres en vurdering av ferdselslinjer.



Figur 7-4: Busstopp Bjerkvik skole og Busstopp Bjerkvik tegnet inn i forhold til planområdet.

6.11 Teknisk infrastruktur

Det forutsettes investeringer både til veg, vann og avløp og det må utarbeides en VAO-plan i forbindelse med planarbeidet. Behov knyttet til energiforsyning vurderes i planarbeidet.

6.12 Grunnforhold

Området ligger under marin grense og mulighet for marin leire i området er stor ifølge kart fra NGU, jf. NVE Atlas. Planområdet er i all hovedsak ikke omfattet av aktsomhetsområde for kvikkleire, men et lite område sør ved Maridalsveien er tegnet inn. Det er ikke registrert flomfare i området. Det er antatt god infiltrasjon i området, og løsmassene består av elve- og bekkeavsetninger jf. NGU Nasjonal løsmassedatabase. Det må utføres en geoteknisk vurdering.

6.13 Forurensning

Det er ikke registrert forurenset grunn på planområdet. Planområdet er utenfor gul og rød støysone fra Nordmoveien og Trollvikveien (E6) (50-100 meter utenfor gul støysone på det nærmeste) jf. støykartlegging veg etter T-11422 fra Statens vegvesen. Den nordlige delen av planområdet er omfattet av hensynssone H220 for støy i kommunedelplan for Bjerkvik fra 2013, men støyproblematikken er ikke lenger en utfordring, og denne hensynssonen er dermed fjernet fra forslag til KPA for Narvik (har vært til offentlig ettersyn).

Det har ikke vært registrert luftforurensning over de nasjonale grenseverdiene for årsmiddelkonsentrasjon i området jf. Miljødirektoratets oversikt over lokal luftkvalitet i Norge. Det vil være noe påvirkning på luftkvaliteten fra eksos og vegstøv på grunn av de omkringliggende veiene, men det antas at luftkvaliteten på planområdet er god. Planområdet ligger i et område med moderat til lav aktsomhet for radon.

6.14 Samfunnssikkerhet og beredskap

Det er viktig at det sikres en robust fremkommelighet til og at det gjøres vurderinger av strømforsyning og behov for eventuell reserveløsning til omsorgsboligene for å styrke beredskapen ved hendelser. Det vises til vurdering av ivaretagelse av samfunnssikkerhet i kapittel 8.

7 Medvirkningsprosesser

Arbeidet legges opp med utgangspunkt i plan- og bygningslovens krav til informasjon og medvirkning. Dette inkluderer:

- Varsel om oppstart.
- Annonsering i avis og brev til berørte parter.
- Kunngjøring på kommunens nettside.
- Offentlig ettersyn av planforslaget.

Det forutsettes god dialog og involvering av private grunneiere, offentlige organisasjoner, skoler og særlig gruppen barn- og unge og eldre.

8 Ivaretagelse av samfunnssikkerhet

Det skal utarbeides ROS-analyse etter DSBs mal som oppsett som baserer seg på foreliggende kunnskap og kilder samt utdrag fra nødvendige avklaringer og utredninger i forbindelse med planarbeidet.

Foreløpig ser vi at følgende tema/hendelser bør utredes nærmere i ROS-analysen:

- Overvann (med klimapåslag)
- Sårbarhet i teknisk infrastruktur for vann-, avløps- og overvannshåndtering, energi, gass og telekommunikasjon
- Grunnforhold
- Radon
- Trafikksikkerhet, både i anleggs- og driftsfasen
- Arbeidsulykker i anleggsfasen
- Forurensning (støy, luft, lekkasje), både i anleggs- og driftsfasen, ettersom det ligger nært lekeområde og skole

9 Vurdering etter forskrift om konsekvensutredning

Jf. Forskrift om konsekvensutredninger §§ 6-9. Konsekvensutredningsplikten er vurdert ut ifra kravene i kapittel 2 og 3 i KU-forskriften, samt forskriftens vedlegg I og II. Planforslaget utløser krav om konsekvensutredning. Det legges til grunn for vurderingen at omsorgsboligene er boliger, og ikke offentlig- eller privat tjenesteyting.

10.1 Forskriftens § 6 – «Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding»

I henhold til forskriftens § 6 skal følgende planer og tiltak alltid konsekvensutredes og ha planprogram eller melding:

Bokstav	Beskrivelse	Vurdering
a)	Tiltak i vedlegg II som behandles etter energi-, vannressurs eller vassdragsreguleringsloven.	Ikke relevant.
b)	Reguleringsplaner etter pbl. for tiltak i vedlegg I. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen.	Planen legger opp til nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan (jf. Vedlegg 1 punkt 25). Dette beror på at omsorgsboligene skal reguleres som boliger, mens området i overordnet plan er avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting.

		Vurderes derfor at tiltaket er konsekvensutredningspliktig etter forskriftens § 6 og skal ha planprogram.
c)	Tiltak i vedlegg I som behandles etter andre lover enn plan- og bygningsloven.	Ikke relevant.
Tiltaket vurderes å falle inn under kriteriene som fremgår av forskriftens § 7, og utløser automatisk KU-plikt.		

Ettersom tiltaket uansett vurderes som KU-pliktig etter forskriftens § 6 omtales ikke vurderinger av andre paragrafer nærmere her. Det vurderes foreløpig (se også planinitiativets kap. 7) at følgende tema bør vurderes nærmere i konsekvensutredningen:

- Friluftsliv og nærmiljø
- Barn og unge, og lekearealer
- Mobilitet, transport og trafikk