

Referat fra oppstartsmøte - Detaljregulering for Omsorgsboliger i Bjerkvik

Oppstartsmøte	
Prosjektnavn (foreløpig): Detaljregulering for Omsorgsboliger i Bjerkvik	Formål: Omsorgsboliger
Gårds- og bruksnummer: 10/1, 10/294, 10/481, 10/177, 10/188, 10/252, 10/363 og 10/490	Planidentitet: 2026006
Arkivsak: 26/2105	Møtested og dato: 06.07.2026 Narvik rådhus
Referent: Mia Therese Rognan Iversen	Ref.dato: 15.07.2026
Deltakere: <u>Tiltakshaver:</u> Lars Skjønnås, Genoa Gruppen <u>Planfaglig konsulent:</u> Ronny Dahl, Sweco Preben Bussoli, Sweco Sirianna Stormo Pettersen, Sweco <u>Narvik kommune - plan:</u> Mia Therese Rognan Iversen, arealplanlegger Nora Sønstlien, arealplanlegger Runar Kvalvik, enhetsleder areal og byggesak	Fravær: Marcus Engebretsen, BoMer Espen Svartberg Kristiansen, BoMer Eirik Djupvik, Sweco Monica Helene Hansen, Hilleren Prosjektering

1. Informasjon fra forslagsstiller

Hensikten med prosjektet er å tilrettelegge for etablering av omsorgsboliger i Bjerkvik. Prosjektet skal reguleres til kombinert formål, bolig og offentlig og privat tjenesteyting. Det legges opp til å bygge 41 omsorgsboliger. Planen berører gbnr 10/1, 10/294, 10/481, 10/177, 10/252, 10/363 og 10/490. Det er to ulike plasseringer for omsorgsboliger inne på planområdet. Det ene alternativet er på fotballbanen nord for Bjerkvik svømmehall og Bjerkvik skole. Det andre alternativet er på skolens uteområder sør for Bjervik skole.

2. Informasjon fra kommunen - Føringer for tiltaket

2.1. Aktuelle statlige føringer

[Statlige planretningslinjer for klima og energi](#)

[Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet](#)

[Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging](#)
[Retningslinje for støy i arealplanlegging T - 1442](#)
[Retningslinje for luftkvalitet i arealplanlegging T - 1520](#)

2.2. Planområdets status

Planområdet er i gjeldende plan avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting, noe som også videreføres til i ny KPA. Det opplyses i planinitiativet at en liten del av planområdet i sør er foreslått omregulert til sentrumsformål, og hensynssone for støy.

Den nordlige delen av planområdet er omfattet av hensynssone H220 for støy i kommunedelplan for Bjerkvik fra 2013, men denne hensynssonen er fjernet i forslag til ny KPA.

Tiltaket er ikke i tråd med overordnet plan, og trenger prinsippavklaring. Riktig formål er boligformål.

2.3. Forskrift om konsekvensutredning

KU-vurderingen er lagt til grunn for at omsorgsboliger er boligformål, ikke offentlig eller privat tjenesteyting. Det er vurdert at tiltaket er konsekvensutredningspliktig etter forskriftens § 6 og skal ha planprogram. Følgende tema bør vurderes nærmere i konsekvensutredningen:

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

2.4. Vann- og avløp, overvann

Innspill fra Narvik Vann:

Løsning for tilkobling, trasévalg og dimensjonering må utredes og avklares gjennom utarbeidelse av VAO-rammeplan. Narvik Vann sender over kartgrunnlag direkte til rådgiver på forespørsel.

Når det gjelder brannvannsdekningen, er den totale kapasiteten i området beregnet til å være 50 l/s. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at det kan være nødvendig å etablere eller forlenge eksisterende ledningsnett for å sikre at brannvannsuttakene blir plassert nært nok den planlagte bebyggelsen i henhold til gjeldende krav.

Overvannshåndteringen for planområdet må baseres på lokale løsninger (LOD). Det forutsettes at overvannet håndteres og fordrøyes lokalt på egen grunn før det eventuelt tillates kontrollert påslipp til det kommunale nettet, for å unngå overbelastning av eksisterende infrastruktur.

2.5. Veg og adkomst, trafiksikkerhet

Innspill fra veg og park:

1. *I reguleringsplan for Bjerkvik sentrum, viser plankartet en sammenhengende gang- og sykkelatkomst langs Nattmålsveien. Den kobler gang- og sykkeltrafikken fra*

rundkjøringa ved Vassdalsveien med sentrumsområdene og har således en viktig funksjon som skoleveg. Den er ikke opparbeidet, men vi forutsetter at den blir videreført i de nye planene, i tråd med de overordnede merknadene.

- 2. Både alternativ A og B legger opp til å bruke arealer som i reguleringsplan for Bjerkvik sentrum er avsatt til offentlig formål "lekeplass" og "skoleidrettsplass". Veg og park forutsetter at dette blir kompensert i form av tilsvarende attraktive og tilgjengelige arealer. Subsidiært i form av en kvalitetsheving av eksisterende områder for lek og idrett. Løsningene skal sikres i planbestemmelsene.*
- 3. Veg og park anbefaler på generelt grunnlag at det planlegges for minimum 1 parkeringsplass pr. boenhet, uavhengig av boligens bruk, beliggenhet, areal etc. Dette vil bidra til en utvikling av byer og tettsteder som tar høyde for fremtidige endringer i demografi, fortetting, reisemåter, transportbehov, mm.*

2.6. Bebyggelse og grunnforhold

Planområdet ligger under marin grense og innenfor aktsomhetsområdet for kvikkleireskred, det må derfor gjennomføres en utredning iht. NVEs veileder-Sikkerhet mot kvikkleireskred.

2.7. Uteoppholdsareal, lekeplasser og parkering

Innspill fra miljørettet helsevern og kommuneoverlege:

Planområdet berører direkte Bjerkvik skole, svømmehallen og tilhørende ute- og aktivitetsområdet. Dette er svært sensitive arealer for barn og unges oppvekstvilkår og daglige fysiske aktivitet.

- **Beslag av funksjonelle lekearealer:** Uansett om man velger alternativ A eller B, vil tiltaket bygge ned viktige deler av skolen og nærmiljøets eksisterende fri- og lekeområder (fotballbane, grusplass eller søndre uteområder). Registrerte barnetrått viser intensiv bruk av hele tomten.
- **Krav til erstatningsareal / MUA:** Dersom skolen mister uteoppholdsareal (MUA), må det dokumenteres i den videre planprosessen hvordan dette skal erstattes. Skolens gjenværende uteareal må oppfylle nasjonale og kommunale krav til størrelse, kvalitet og variasjon for å sikre et fullverdig aktivitetstilbud.
- **Generasjonsmøter vs. privatliv:** Samlokalisering av eldreomsorg og skolegård kan gi positive synergieffekter og kontakt på tvers av generasjoner. Det må likevel sikres en fysisk og visuell sonedeling slik at skolebarna har områder der de kan utfolde seg fritt, samtidig som beboerne i omsorgsboligene skjermes mot uønsket innsyn og forstyrrelser.

Støyforhold (Drifts- og anleggsfase)

Planinitiativet opplyser at området ligger utenfor gul og rød støysone fra E6 og Nordmoveien, noe som er positivt. Likevel gjenstår det støyutfordringer knyttet til den umiddelbare nærheten til skolen.

- **Skolestøy (Driftsfase):** Særlig ved alternativ B vil omsorgsboligene plasseres tett på fotballbanen og skolens aktivitetsarealer. Støy fra lek, rop, skoleklokker og eventuell kveldsaktivitet på idrettsanlegget kan påvirke beboernes søvn og hvile. Det **kreves en støyfaglig vurdering** som viser at innendørs og utendørs støy nivå for omsorgsboligene tilfredsstiller gjeldende grenseverdier. Planinitiativet nevner selv at alternativ A gir bedre skjerming mot støy fra skolens uteområder.
- **Anleggsstøy:** Byggefasen vil foregå kloss opptil en operativ barne- og ungdomsskole samt svømmehall. Det må stilles strenge krav til støyende arbeider (f.eks. peling, graving) i tidsrom der barna har undervisning eller oppholder seg utendørs.

3. Støv og luftkvalitet

Luftkvaliteten i området antas generelt å være god, men anleggsfasen utgjør en betydelig lokal risiko.

- **Anleggsstøv:** Grave- og byggearbeid vil generere svevestøv og grovere støvpartikler. Siden tiltaket ligger midt i et skole- og lekeområde, må det utarbeides en **konkret plan for støvdemping** (f.eks. vanning av masser, tildekking, renhold av transportveier) i anleggsfasen for å beskytte barn og unge i området.
- **Anleggstrafikk:** Tungtransport inn og ut av anleggsområdet må koordineres slik at den ikke faller sammen med tidspunktene for skolestart og skoleslutt, både av hensyn til luftkvalitet og trafiksikkerhet.

4. Andre folkehelsefaktorer og samfunnssikkerhet

- **Vinterhage og mobilitet (Positivt):** Det trekkes frem som svært positivt for folkehelsen at bygget planlegges med en stor, sammenhengende vinterhage. Dette vil fremme hverdagsmobilitet, gi varme oppholdsområder på vinteren og sikre gode møteplasser for beboerne.
- **Trafiksikkerhet og skolevei:** Etableringen vil medføre endret trafikk og berører adkomstveien til skolen. Den indre mobiliteten og tryggheten på skoleveien må sikres, og det må gjøres en vurdering av ferdselslinjer og trafiksikkerhet (både i anleggs- og driftsfasen).
- **Grunnforhold og overvann:** Det er registrert mulig kvikkleire i deler av planområdet, og det er behov for å utrede overvann. Det forutsettes at geotekniske vurderinger utføres og at det utarbeides en VAO-plan.
- **Radon:** Planområdet ligger i et område med moderat til lav aktsomhet for radon, men dette må følges opp i ROS-analysen i tråd med byggetekniske krav.

Konklusjon og krav til videre planarbeid:

Miljørettet helsevern og kommuneoverlegen ser at prosjektet dekker et reelt samfunnsbehov i kommunen. Vi forutsetter imidlertid at følgende punkter utredes og ivaretas i det detaljerte planforslaget og den tilhørende ROS-analysen:

1. *Det må fremlegges en støyutredning som tar høyde for støy fra skolens drift og idrettsaktivitet opp mot omsorgsboligenes uteoppholdsareal og fasader.*
2. *Det må gjøres en fullstendig konsekvensvurdering av tap av skolegård/lekeareal, inkludert konkrete planer for hvordan fullgode erstatningsarealer (MUA) skal sikres for barn og unge i Bjerkvik.*
3. *Det må settes strenge bestemmelser for anleggsfasen angående støvbegrensning, støyende arbeid og trafiksikkerhet på skoleveien.*

4.1.1. Uteoppholdsareal (hvis aktuelt)

Det opplyses i planinitiativet at kravet til MUA for alternativ B, vil gi omtrent 90 kvadrat uteareal per boenhet, hvorav 6 kvadratmeter er balkong.

For alternativ A blir MUA mindre, da tomten er mindre.

Vi forutsetter at kravet til MUA blir overholdt i planarbeidet. Klarer dere ikke å holde dere til overordnet plan, må dette redegjøres for.

Vinterhagen regnes ikke som MUA da det er overbygd tak.

4.1.2. Parkering

Kravet for parkering til boenheter over 50kvm² er 1,75 for bil og 2 for sykkel.

Ved alternativ A vil MUA bli mindre, siden tomten er mindre. Det foreslås derfor i planinitiativet at krav til parkering kan settes til 0,5 per boenhet og krav til sykkelparkering til 1 per boenhet.

Viser til innspill fra veg og park som foreslår 1 parkeringsplass per boenhet.

Innspill fra klima og miljørådgiver:

Det er ikke beskrevet ladefasiliteter for elbiler på parkeringen. For parkeringsplasser som er tenkt å brukes av beboere i boligen bør det legges opp til ladefasiliteter. Det anbefales å følge de foreslåtte kravene til ladefasiliteter i den kommende arealplanen på minst 50% av parkeringsplassene.

4.2. Universell utforming

Det opplyses i planinitiativet at det er planlagt at alle leiligheter og uteoppholdsarealer skal oppfylle kravene til universell utforming. Kommunen forutsetter at universell utforming blir hensyntatt i alle reguleringsplaner.

4.3. Grunneier

Kommunen forutsetter at tiltakshaver har åpen dialog med hjemmelshavere og andre rettighetshavere.

4.4. Grøntstruktur

Generelt vil det anbefales å planlegge inn mer grøntarealer i planen.

4.5. Støy, støv og forurensning

Retningslinjer for behandling av støy (T - 1442) og luftkvalitet (T - 1520), skal legges til grunn ved utarbeidelse av planforslaget. Forurensningsforskriftens kap. 2 krever at tiltakshaver kartlegger eventuell forurensning av grunnen før terrenginngrep settes i gang hvis det har vært aktiviteter som kan ha forurenset grunnen, eller hvis det er andre grunner til å anta at grunnen kan være forurenset.

4.6. Landskap

Området har ingen spesiell landskapsverdi i dag, men har noe verdi som et åpent landskapsrom i nærheten av Bjerkvik sentrum. Boligene rundt planområdet er småhus og eneboliger. Det opplyses i planinitiativet at omsorgsboligene skal tilpasses til nærområdet og den eksisterende bebyggelseskarakteren.

4.7. Naturmangfold og miljø

Biologisk mangfold skal vurderes jf. de miljørettslige prinsippene §§ 8 - 12 i naturmangfoldloven. Mulige konsekvenser for naturmangfold skal utredes i ROS-analysen. Det kreves tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag for å forutse eventuelle negative konsekvenser for naturmangfoldet, jf. naturmangfoldloven § 8. Dersom eksisterende kunnskapsgrunnlag vurderes som utilstrekkelig, kreves supplerende undersøkelser.

Innspill fra klima og miljørådgiver:

Naturbaserte løsninger for overvann

Selv om området er å betrakte som grått areal, er det viktig å, i mulig grad, bevare eksisterende og legge opp til planting av ny vegetasjon på området. Store trær tar opp mye vann og er en viktig del i naturbaserte løsninger for overvannshåndtering. Det anbefales å i mest mulig grad bruke naturbaserte løsninger for overvannshåndtering. I tillegg vil vegetasjon hjelpe med å regulere temperaturen og kan senke temperaturen i varmebølger, noe som vi forventer mer av i framtidens klima.

4.8. Friluftsliv/folkehelse

Planområdet er registrert som friluftsområde og verdsatt som et viktig friluftsområde. Området er spesielt viktig for barn og unge, både som uteareal i forbindelse med skolen, men også som fri- og lekeområde for omkringliggende boliger. Det er gjort registreringer av barnetrakk på planområdet.

Innspill fra klima og miljørådgiver:

Folkehelse:

Det anbefales også å velge energieffektive måter for oppvarming av bygget, som minst passivhusstandard, og materialvalg med lav miljøbelastning. Det bør lages en god massehåndteringsplan og etterstrebes massebalanse i prosjektet for å minimere massetransporter, dette vil lette på den økte trafikkmengden som er ventet i en byggeprosess samt redusere utslippene av klimagasser fra bygget. Det anbefales å ha gode rutiner for vasking av kjøretøy og utstyr som skal ut av anleggsområdet. Anleggsområdet

ligger i et boligområde og tilgrising av veier kan føre til økte støvplager i området i anleggsperioden.

4.9. Utbyggingsavtale/rekkefølgekrav

Det forventes at det er behov for utbyggingsavtale. Eventuelle rekkefølgekrav vurderes i planarbeidet.

4.10. Terrenginngrep

Ved alle typer terrenginngrep og utbygging skal man vise aktsomhet i forhold til mulig skredfare. Dette gjelder både ved graving og utfylling av masser, oppsett av bygninger eller andre konstruksjoner og ved hogst. En skal være særlig varsom i bratte områder med løsmasser og i leirområder under marin grense der det kan finnes soner med skredfarlig leire.

4.11. Kulturminner og kulturmiljø

Planområdet berører ikke kulturminner, vernede bygninger eller kulturmiljøer. Kommunen minner om generell aktsomhetsplikt jf. kulturminneloven.

4.12. Avfallshåndtering

Kommunen forutsetter at avfallshåndtering etableres gjennom offentlig eller annen felles løsning etter HRS sine retningslinjer for renovasjon.

4.13. Annet

Felles behandling av plan og byggesak: Det er ikke vurdert behov for felles behandling. For nærmere veiledning om parallell behandling, se KMDs Reguleringsplanveileder pkt 2.9.

Krav til fagkyndighet: Kommunen må vurdere at krav til fagkyndighet jf. § 3 i forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven, er oppfylt. På tidspunktet oppstartsmøtet fant sted er krav til fagkyndighet oppfylt med Sweco Norge AS som planfaglig konsulent.

Regionalt planforum: Det er ikke vurdert som aktuelt å bringe planforslaget inn for regionalt planforum

5. ROS - analyse

ROS - analyse skal utarbeides i henhold til DSB sin veileder for ROS i arealplanlegging.

6. Konklusjon

Ut fra en samlet vurdering, anbefaler kommunen at planen skal igjennom en politisk prinsippavklaring før oppstart av planarbeidet.

7. Krav til videre planarbeid

7.1. Krav til medvirkning

Narvik kommune anbefaler å bruke ny veileder fra Oslo kommune "Medvirkning i innsendte reguleringsplaner" i tillegg til det som er angitt i PBL kap.5. Minner om at aktiv medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge tas særlig ansvar for.

Forslagsstiller varsler ved eventuell oppstart av planarbeidet til høringsinstanser, berørte naboer og med avisannonse i Fremover. **Forslagsstiller sender tekst, pdf og sosi-fil av planavgrensning til kommunen, som legger det ut på kommunens hjemmeside.** Referat fra oppstartsmøtet skal vedlegges som en del av varsel om planoppstart.

7.2. Forhold til FNs bærekraftsmål

Narvik kommune legger til grunn FNs bærekraftsmål i sine planer og arbeid. I planbeskrivelsen må forslagsstiller vurdere hvordan planforslaget bidrar til å oppfylle intensjonene i bærekraftsmålene. Det bes om at de mest relevante bærekraftsmålene trekkes frem, med en beskrivelse av hvordan planen bidrar til disse.

7.3. Komplett planforslag

Gebyr i hht. Narvik kommunes gebyrregulativ. Planforslaget behandles når kommunen anser planforslaget som komplett, med følgende dokumenter:

Planforslaget skal inneholde:

- Planbeskrivelse i word- og pdf-format.
- Innkomne merknader ved varsel om oppstart med skriftlig kommentar fra forslagsstiller skal inngå i planbeskrivelsen.
- Planbestemmelser i word- og pdf-format. Mal for bestemmelser oversendes.
- Plankart i PDF (A3) og SOSI (i gjeldende standard). Dersom planen inneholder flere vertikalnivå må det utarbeides SOSI-filer per vertikalnivå. Plankart skal godkjennes av kommunens GIS-ansvarlig før planen tas opp til behandling.
- ROS-analyse
- VAO-plan, prinsipiell.
- Situasjonsplan/terrengsnitt
- Sol/skyggediagram med 3D-visualisering av planlagt tiltak
- Nødvendige utredninger

Alle illustrasjoner skal vise maksimal utnyttelse av hva planen åpner opp for.

Kommunen ønsker 3D-modeller av planlagt tiltak i format IFC (georeferert) for å kunne visualisere tiltak i kommunens 3D-verktøy.

Følgende føringer gjelder for prosjektet

- Kommuneplanens arealdel med generelle bestemmelser og retningslinjer, bestemmelser og retningslinjer for det aktuelle arealbruksformålet, og eventuelle hensynssoner.
- Kommunens VA-norm.
- Statens vegvesens vegnorm.

- Kommunens gebyrregulativ.
- HRS sine retningslinjer for renovasjon/ annen tilbyder for renovasjon/næringsavfall.
- Statlige planretningslinjer for klima og energi
- Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T - 1442
- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T - 1520
- Veileder fra Ofoten Brann IKS.

Ved leveranse av store/mange filer kan disse leveres gjennom filopplastningstjenesten til Narvik kommune: <https://www.narvik.kommune.no/filopplasting/>

8. Framdrift

Narvik kommune har informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven. Saksbehandlingstid fra komplett planforslag er mottatt til første gangs vedtak i saken er 12 uker.

Det er ikke lagt opp til overordnet fremdrift.

- Politisk prinsippavklaring: 08.09.2026

Behov for møter underveis vurderes fortløpende, f.eks. mellom varsel om oppstart og innsending av planforslag.

Referatet og Narvik kommunes merknader og innspill bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunktet oppstartsmøtet fant sted.

Det gjøres oppmerksom på at hverken oppstartsmøte eller møtereferatet gir noen av de enkelte parter rettigheter i den senere saksbehandlingen. Naboprotester, protester fra beboerorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter mv. vil kunne føre til krav om endring av prosjekter, evt. endring av framdriften for prosjektet.

Med vennlig hilsen

Mia Therese Rognan Iversen
Arealplanlegger