

## Saksframlegg

Arkivsak: 22/826 - 21

Saksbehandler Shayesteh Shahand

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
025/24	Hovedutvalg for plan og utvikling	17.09.2024
	Narvik kommunestyre	

### Plansak for offentlig ettersyn - Detaljregulering for Bergmyra boligfelt

Jeg viser til sakens utredning og vil foreslå følgende:

#### Vedtak:

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-11, jf. § 12-10, legges forslag til Detaljregulering for Bergmyra boligfelt, planID 2022002, plankart og planbestemmelser med siste revisjonsdato 19.08.2024 og planbeskrivelse med siste revisjonsdato 23.08.2024, ut til offentlig ettersyn og sendes på høring i seks - 6 - uker fra utlysingsdato.

Rådmannen i Narvik,  
Lars Skjønnås

### Hovedutvalg for plan og utvikling 17.09.2024

#### Behandling:

Tilleggsforslag, foreslått av Ragne Johnsen Megård, Sosialistisk venstreparti  
Tiltakshaver må vurdere alternativ anleggsvei som legges ved når detaljreguleringen legges ut på høring.

#### Votering nr 2 - Votering over forslag

Forslag: **Tilleggsforslag**  
Ragne Johnsen Megård (SV)

**For:** 10 stemmer (100%) - A 2, FRP 2, H 2, INP 2, SP 1, SV 1

**Mot:** 0 stemmer (0%)

-----

## Votering nr 1 - Voting over forslag

### Forslag: **Opprinnelig forslag**

**For:** 10 stemmer (100%) - A 2, FRP 2, H 2, INP 2, SP 1, SV 1

**Mot:** 0 stemmer (0%)

### **PLAN - 025/24 Vedtak:**

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-11, jf. § 12-10, legges forslag til Detaljregulering for Bergmyra boligfelt, planID 2022002, plankart og planbestemmelser med siste revisjonsdato 19.08.2024 og planbeskrivelse med siste revisjonsdato 23.08.2024, ut til offentlig ettersyn og sendes på høring i seks - 6 - uker fra utlysingsdato.

Tiltakshaver må vurdere alternativ anleggsvei som legges ved når detaljreguleringen legges ut på høring.

## **Saksutredning:**

### **Innledning**

LPO arkitekter AS, som planfaglig konsulent, søker på vegne av Leigas Eiendom AS, som forslagsstiller, om at Narvik kommune behandler planforslag for Detaljregulering for Bergmyra boligfelt. Saken gjelder vedtak om høring og offentlig ettersyn av planforslaget.

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for nytt boligfelt på Bergmyra i Bjerkvik i Narvik kommune.

### **Rettsgrunnlag**

Detaljregulering for Bergmyra boligfelt er utarbeidet etter plan- og bygningsloven. Planforslaget fremmes som detaljregulering etter pbl. § 12-3. Naturmangfoldloven legges til grunn av planarbeid.

### **Faktadel**

Planområdet ligger i Bjerkvik, 16 km nord for Narvik sentrum. Planforslaget omfatter eiendommene gbnr.19/166, 19/114, 19/144, 19/125, 19/126, 19/116, 98/1. Planområdet er ca. 72.4 daa.

Forslagsstiller skal legge til rette for å oppnå kvalitet og variasjon i boligtypene som etableres, blant annet gjennom en miks av eneboliger, rekkehus og 2-6 mannsboliger i kombinasjon med grøntdrag og gode forbindelser mellom bebyggelsen. Planen legger til rette for totalt 100-120 enheter. Planen legger også til rette for friområder, turveier og lekeplasser, og sikrer således gode oppvekstvilkår for barn og unge.

Det pågår arbeid med å utarbeide to nye reguleringsplan i nærheten av planområdet i ulike stadier:

- Detaljregulering for Bjørkvang boligfelt, PlanID 2021006, har vært på høring og offentlig ettersyn.
- Detaljregulering for Dybfest boligfelt, PlanID 2023005, ble varslet om oppstart

Begge planene legger opp til boligbebyggelse.

### Planstatus

I kommunedelplan for Bjerkvik (gjeldende KDP) er planområdet avsatt til framtidig boligbebyggelse og inngår i hensynssone for viktige områder for friluftsliv, faresone høyspentanlegg og gul støysone. Planområdet er hovedsakelig ikke regulert. Utvidelsen av

planområdet omfatter eiendom 19/114 som er regulert til friluftsområde i reguleringsplan for Bergmyra, PlanID BJ-2.20B.

## Planprosess

Planprosess hittil:

- Oppstartsmøte 21.03.2022
- Brev til direkte berørte grunneiere, naboer og overordnede myndigheter datert 25.04.2022
- Varsel om oppstart av planarbeid og høring i avisen Fremover 25.04.2022
- Varslingsperiode 25.04.2022 - 27.05.2022
- Det ble varslet utvidelse av planområdet etter varsel om oppstart av planarbeid. Formålet med utvidelsen var å sikre påkobling og kontinuerlig opparbeidelse av gangvei som gir trafikksikker skolevei fra planområdet.
- Begrenset høring av utvidelse av planområdet datert 19.01.2024
- Begrenset høringsperiode 19.01.2024 til 23.02.2024

I løpet av planprosessen er det avholdt møter med Fylkeskommunen, Statsforvalteren og Narvik kommune vedrørende tematikk knyttet til trafikk og støy. Som følge av dette ble det sikret en trygg skolevei gjennom de pågående planene og ble det besluttet at bestemmelser utformes i tråd med anbefalinger i støyanalyse. Kommunen påpekte viktigheten av sammenhengen med planarbeidet på naboeiendommer under planprosessen.

Det kom totalt 11 innspill til varsel om oppstart. Innspillene er oppsummert og kommentert. Planforslaget ble sendt til kommunen 13.05.2024 for førstegangsbehandling. Etter dialog og avklaringer av endringer, ble siste reviderte plandokumenter mottatt 26.08.2024.

For nærmere redegjørelse om prosjektet vises til vedlagt planbeskrivelse, bestemmelser, plankart og andre vedlegg til planforslaget.

## **Økonomi og inndekning**

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

## **Naturmangfold**

Planforslaget innebærer nedbygging av natur. Planområdet er hovedsakelig omfattet av løvtreskog og lavere vegetasjon og består i dag av hogstflate. Det er derfor vurdert at det er lite sannsynlig at det forekommer store naturverdier i planområdet og risikoen for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet er liten. En vurdering av naturmangfold i forbindelse med planen og hvordan naturmangfoldloven er vurdert og fulgt opp i forbindelse med planen ble gjennomført. Denne undersøkelsen anbefaler at området befares for å sikre et tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag, spesielt med tanke på kartlegging av fremmede arter, slik at spredning av disse til nye områder kan hindres. Rådmannen ser det som positivt at dette er ivaretatt i bestemmelsene.

## **Samfunnsutvikling**

Realisering av planen vil kunne påvirke lokalsamfunnet positivt. Planen vil kunne tilby høy kvalitet og variasjon i boligtypene, noe som bidrar til å dekke befolkningens ulike behov for opphold. Dette kan føre til å tiltrekke seg ulike aldersgrupper og derfor opprette en god blanding av unge og eldre, familier og enslige. I tillegg vil fortetting nær sentrum kunne skape gode nabolag innenfor gang- og sykkelavstand og hjelpe å redusere byspredning og bilavhengighet.

Grønne områder har positive effekter på folkehelsen. I planen er det forsøkt å bevare grøntområdene mest mulig samt tilrettelegge utbygging nærhet til natur og friluftslivsområder. Planen legger til rette for å etablere en stor lekeplass som skal tilby ulike aktiviteter. Lekeplassen skal ha plass for ballspill, klatrepark, pumptracks, skateboard med

mer. Dette vil kunne skape mer attraktive bomiljø og forbedre livskvalitet av befolkningen med hensyn til at det er få lekeplasser i Bjerkvik for tiden.

### **Samfunnsøkonomisk effekt**

Planen legger til rette for bedre tilbud for variasjon i boligtypene, noe som vil kunne tiltrekke seg flere nye innbyggere. Dette vil kunne bidra til positive ringvirkninger for næringslivet i Bjerkvik. Sentrumsnær utvikling er også positivt for å sikre nærhet til daglige gjøremål for innbyggerne.

### **Medvirkning**

Medvirkning i planprosessen følger plan-og bygningslovens krav, jf. pbl kapittel 5 og 12. Videre medvirkning vil være høring og offentlig ettersyn av planforslaget, som denne saken gjelder. Høringsparter er alle statlige, regionale og kommunale myndigheter og andre offentlige organer, private organisasjoner og institusjoner, som blir berørt av forslaget. Registrerte grunneiere og festere og så vidt mulig andre rettighetshavere i planområdet samt naboer, skal når de blir direkte berørt, på hensiktsmessig måte underrettes om forslag til reguleringsplan med opplysning om hvor det er tilgjengelig.

### **Rådmannens vurdering**

Rådmannen er positiv til at utbygging av boligfelt vil kunne bidra til mer attraktive bymiljø for beboere. Rådmannen mener sentrumsnær utbygging vil kunne bidra til attraktiv og positiv opplevelse av Bjerkvik.

Planen utløser ikke KU-plikt etter forskrift om konsekvensutredninger.

Følgende forhold er utredet med egne fagrapporter: Trafikkvurdering, støyrapport, utredning av områdestabilitet, ROS-analyse, vurdering av naturmangfold og vann, avløp og overvann (VAO-rammeplan).

### **Landskap**

Rådmannen mener at etablering av inntil 120 enheter og utvikling av området vil kunne endre landskapsbildet betydelig. Terrenget innenfor planområdet stiger fra vest mot øst og området er i dag hovedsakelig omfattet av løvtreskog og lavere vegetasjon og hogstflate. Samtidig vil planen innordne seg de overordnede landskapsformene og det vil ikke være synlig fra store deler av byen med tanke på den begrensede høyden av det meste av bygningene til 2 etasjer.

### **Byggehøyde og utnyttelsesgrad**

Det er planlagt å etablere ulike typer boliger innenfor planområdet, herunder eneboliger, rekkehus og 2-6 mannsboliger. Det tillates for de fleste feltene å bygge inntil 2 etasjer inkludert sokkeletasje og innenfor felt B10 tillates 3 etasjer. Tillatt utnyttelsesgrad er angitt med % BYA på plankartet og innebærer fra 30% til 50%. Planforslaget legger til rette for å sikre gode forbindelser mellom bebyggelsen.

### **Samiske interesser og reindrift**

Rådmannen viser til innspill fra Sametinget om at det kan være automatisk fredete samiske kulturminner og kulturmiljøer ikke er påvist i planområdet. Sametinget opplyser at de vil avvente endelige uttalelse inntil utarbeidelse av kart- og planmateriale med mer spesifikk angivelse av tiltakets art foreligger. Sametinget vil få planforslaget på høring i forbindelse med høring og offentlig ettersyn.

### **Uteoppholdsareal**

Krav til minste uteoppholdsareal er i henhold til kommunens vedtekter. Felles og privat uteoppholdsareal er ivare tatt i planen.

### **Barn og unge**

Planen legger til rette for å etablere en lekeplass på 4,6 daa. Lekeplassen, kalt Aktivitetsparken, kunne ha plass for ulike aktiviteter slik som ballspill, klatrepark, pumptracks, skateboard, mm. og tilpasse seg barn i forskjellige aldre. Lekeplassen er flyttet utenfor støysonen østover planområdet i planforslag prosessen. Dette fører til at lekeplassen avviker fra kravet i kommunens vedtekter med en avstand på mer enn 150 meter fra noen av boligene. Rådmannen mener at selv om lekeplassen ligger utenfor avstandskravet, har den et tilstrekkelig støynivå. Dessuten gir tilgrensende utmark barn og unge som bor lenger unna i nord og øst tilgang til natur og lek i naturen. Rådmannen anser derfor at avviket ikke påvirker tomtene negativt. Rådmannen ser det som positivt at rekkefølgekrav til opparbeidelse av lekeplass og turvei er sikret gjennom bestemmelsene.

De nye reguleringsplanene som er under arbeid på området er med på å sikre gode interne løsninger for kort skolevei til både ny og eksisterende bebyggelse.

### **Støy**

Planområdet ligger delvis i gul støysone fra Elvegårdsmoen leir, skyte- og øvingsfelt som eies av Forsvarsbygg. Resultatene i støyrapporten baserer seg på beregninger av støy fra skyte- og øvingsfeltet som er utført av Forsvarsbygg i 2022. Det er i tillegg mottatt beregningsresultat fra Forsvarsbygg for to representative punkt innenfor planområdet.

I fagrapporten for støy er det konkludert med at boliger kan tillates plassert i gul støysone med konkrete avvik og avbøtende tiltak. Avvik og avbøtende tiltak sikres gjennom bestemmelsene. I tillegg vurderes det å ikke utløse krav om tiltak ved eksisterende boliger som er et resultat av økt trafikk og endret støynivå. Rådmannen påpeker at innendørs støynivå skal avklares videre ved søknad om tiltak og etter flere detaljer er avklart.

### **Overvann**

Planen vil kunne føre til en fortetting av området, noe som medfører økte overvannsmengder. Overvannet skal håndteres lokalt og de økte overvannsmengdene fordrøyes og infiltreres i grunnen. Rådmannen viser til VAO-plan som viser prinsipper for vann, avløp og overvann innenfor planområdet. Foreslåtte planbestemmelser sikrer at overvannshåndtering utredes og dokumenteres ved søknad om rammetillatelse.

### **Avfallshåndtering**

Det er satt av areal til felles avfallshåndtering. I tillegg tillates det etablert felles avfallshåndtering innenfor LEK1 for å beholde fleksibilitet i forhold til plassering og ivareta en eventuell utvidelse. Forslagsstiller har vært i dialog med Hålogaland Ressursselskap IKS (HRS) i løpet av planprosessen.

### **Trafikkforhold og parkering**

Planen vil kunne bidra til økning i biltrafikken. Sikkerheten for myke trafikanter og trygg skolevei er ivaretatt gjennom nye gangveitraseer og interne turveier innenfor de pågående reguleringsplanene, Bjørkvang og Bergmyra. Rådmannen ser det som positivt at det er lagt inn turvei/gang- og sykkelvei i planområdet som kobler seg på eksisterende snarveier og stier.

Hovedadkomsten til Bergmyra planområde er fra kommunale vei Bergmyrveien. De fleste tomtene i pågående reguleringsplanen for Bjørkvang, vest for Bergmyra, vil få kjøreatkomst fra E6 via Bjørkvangveien og deler av dem vil ha adkomst fra Einerbakkveien. Det vil kunne føre til at trafikkmengden er delt opp på en slik måte at den ikke medfører en for stor økning i én adkomstvei. Parkering skal løses på egen tomt og være i henhold til kommunens parkeringsvedtekter.

### **Friluftsliv**

Planområdet ligger i nærheten av flere friluftsområder. Nordøst for planområdet er det utmark som benyttes blant annet til friluftsliv. Rådmannen er positiv til at planen legger til

rette for videreføring av eksisterende turveier som adkomst til friluftsområdet og allmenn tilgang til friluftsliv.

## Hensynssone

Planområdet berøres av følgende hensynssoner:

- Hensynssone for viktige områder for friluftsliv (H530\_3)
- Faresone høyspentanlegg (H370)
- Gul støysone (H220)

Planen fører ikke til å hindre tilgang eller bruk til friluftsmål.

## ROS-analyse

ROS-analysen er utført i henhold til DSB sin veileder, og rådmannen anser dermed dette som ivaretatt. Ulike farer har blitt utredet. To hovedhendelser som er vurdert nødvendig for å redusere risiko ut fra ROS-analysen, er knyttet til trafiksikker og strømforsyning. Trafiksikker adkomst for myke trafikanter, trafiksikker skolevei samt nødvendige tiltak for å legge høyspent i jord ivaretas i planen. Med foreslåtte risikoreducerende tiltak vurderes risikoen redusert til akseptabelt nivå og planområdet er egnet for foreslått utbygging.

## Grunnforhold og geoteknisk vurdering

Det ble gjennomført grunnundersøkelser. Stabilitetsberegningene utført på tvers av faresonen viser at planområdet har en tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred. Krav til geotekniske undersøkelser i fremtidige terrenginngrep ved videre utvikling innen aktsomhetsområdet sikres i bestemmelsene. Høyspentlinje er allerede lagt i jord. Det er gjennomført en avtale mellom forslagsstiller og nettselskapet om at den delen av høyspentlinjen som ligger på planområdet skal flyttes ved utbygging.

## Universell utforming


Rådmannen ser det som positivt at offentlige gangveier/turveier og lekeplasser er plassert og utformet med intensjon om å oppnå universell utforming.



## Andre forhold

Rådmannen vurderer at medvirkning og innspill til oppstart av planarbeidet i hovedsak er ivaretatt i planforslaget. Rådmannen viser til at det er kommunen som planmyndighet har ansvar for planarbeidet i kommunen, dette innebærer også koordinering og behandling av private planforslag som grenser til hverandre. Det vil derfor være viktig at de tre pågående planprosessene i dette området, koordineres for best mulig resultat for området som helhet. Dette vil også følges opp i den videre planprosessen for dette planforslaget.

## 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:

 <p><b>3</b> GOD HELSE OG LIVSKVALITET</p>	<p>Planen legger til rette for grønne områder for aktivitet, rekreasjon og lekeplass.</p> <p>Planen legger til rette for at boligene har god tilgang til natur og friluftsliv, og vil således bidra til gode oppvekstvilkår, helse og livskvalitet.</p>
---	---

 <p><b>11</b> BÆREKRAFTIGE BYER OG LOKALSAMFUNN</p>	<p>Prosjektet legger til rette for tilfredsstillende boliger og bidrar positivt inn til mål nr. 11, delmål 1 for å sikre at alle har tilgang til tilfredsstillende og trygge boliger.</p>
 <p><b>13</b> STOPPE KLIMAENDRINGENE</p>	<p>Sentrumsnær bolig vil kunne være med på å redusere bilbruk, og således redusere påvirkning på miljøet målt per innbygger.</p> <p>Planområdet ligger relativt nært dagligvarebutikk, skole og barnehager slik at flere av turene kan gjøres til fots istedenfor med bil.</p>

## Konklusjon

Slik rådmannen vurderer planforslaget, er det tilstrekkelig redegjort for utbygging og de konsekvenser det vil medføre for omgivelsene og berørte parter. Planarbeidet er utført i samsvar med gjeldende lov- og forskriftsverk og kommunens overordnede planer.

Ut ifra en samlet vurdering anbefaler rådmannen at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring. Høringsfrist settes til 6 uker. Dersom hovedutvalget ikke vil legge ut planforslaget til offentlig ettersyn og sende det på høring, må dette begrunnes og saken sendes tilbake til rådmannen for eventuelle endringer.

## Vedtak

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-11, jf. § 12-10, legges forslag til Detaljregulering for Bergmyra boligfelt, planID 2022002, plankart og planbestemmelser med siste revisjonsdato 19.08.2024 og planbeskrivelse med siste revisjonsdato 23.08.2024, ut til offentlig ettersyn i seks - 6 - uker fra utlysingsdato.

### Alternativt forslag til vedtak:

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-11, jf. § 12-10, avvises forslag til Detaljregulering for Bergmyra boligfelt, planID 2022002, plankart og planbestemmelser med siste revisjonsdato 19.08.2024 og planbeskrivelse med siste revisjonsdato 23.08.2024. Planforslaget legges ikke ut til offentlig ettersyn eller sendes på høring.

Begrunnelse:

.....

## Vedlegg

- Planbeskrivelse - Detaljregulering for Bergmyra boligfelt
- Planbestemmelser - Detaljregulering for Bergmyra boligfelt
- Plankart - Detaljregulering for Bergmyra boligfelt
- Vedlegg 1 - Innspilloversikt med forslagsstillers kommentarer\_ planoppstart - Detaljregulering for Bergmyra boligfelt
- Vedlegg 2 - Støyrapport - Detaljregulering for Bergmyra boligfelt
- Vedlegg 3 - Trafikkvurdering - Detaljregulering for Bergmyra boligfelt
- Vedlegg 4 - VAO-rammeplan - Detaljregulering for Bergmyra boligfelt
- Vedlegg 5 - ROS analyse - Detaljregulering for Bergmyra boligfelt
- Vedlegg 6 - Områdestabilitetsvurdering - Detaljregulering for Bergmyra boligfelt
- Vedlegg 7 - Notat naturmangfold - Detaljregulering for Bergmyra boligfelt
- Vedlegg 8 - Illustrasjonshefte - Detaljregulering for Bergmyra boligfelt
- Vedlegg 9 - Illustrasjonsplan - Detaljregulering for Bergmyra boligfelt

Vedlegg

Vedlegg 10 - Svar på tilbakemelding fra kommunen før 1.gangsbehandling - Detaljregulering for Bergmyra boligfelt

Vedlegg 11 - Innkomne innspill til varsel om oppstart - Detaljregulering for Bergmyra boligfelt