



HARSTAD KOMMUNE
AREAL OG BYGGESAKSTJENESTEN

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

Jf. pbl § 12-8, sist revidert: 23.11.2018

Plantittel:	Avklares i møtet		
Plantype:	<input type="checkbox"/> Områderegulering <input checked="" type="checkbox"/> Detaljregulering <input type="checkbox"/> Mindre endring av reguleringsplan. Gjeldende plan:		
Saksnummer:	2020/364	Planid:	
Saksbehandler:	Hans Martin Nygaard		
Møtested:	Møterom ABY	Møtedato:	11.02.20
Møtedeltakere:			
Oppdragsgiver:			
Forslagsstiller (fagkyndig):	Stian Johansen	Hinnstein AS	
Kommune/planmyndighet	Jan-Inge Lakså Silje Kristine Kolloen Hans Martin Nygaard (ref.)	HK Areal- og byggesakstjenesten HK Areal- og byggesakstjenesten HK Areal- og byggesakstjenesten	
Andre:	Elleke Bergersen-Wartena	HK Drift- og utbyggingstjenesten	

1. Hensikten med planarbeidet

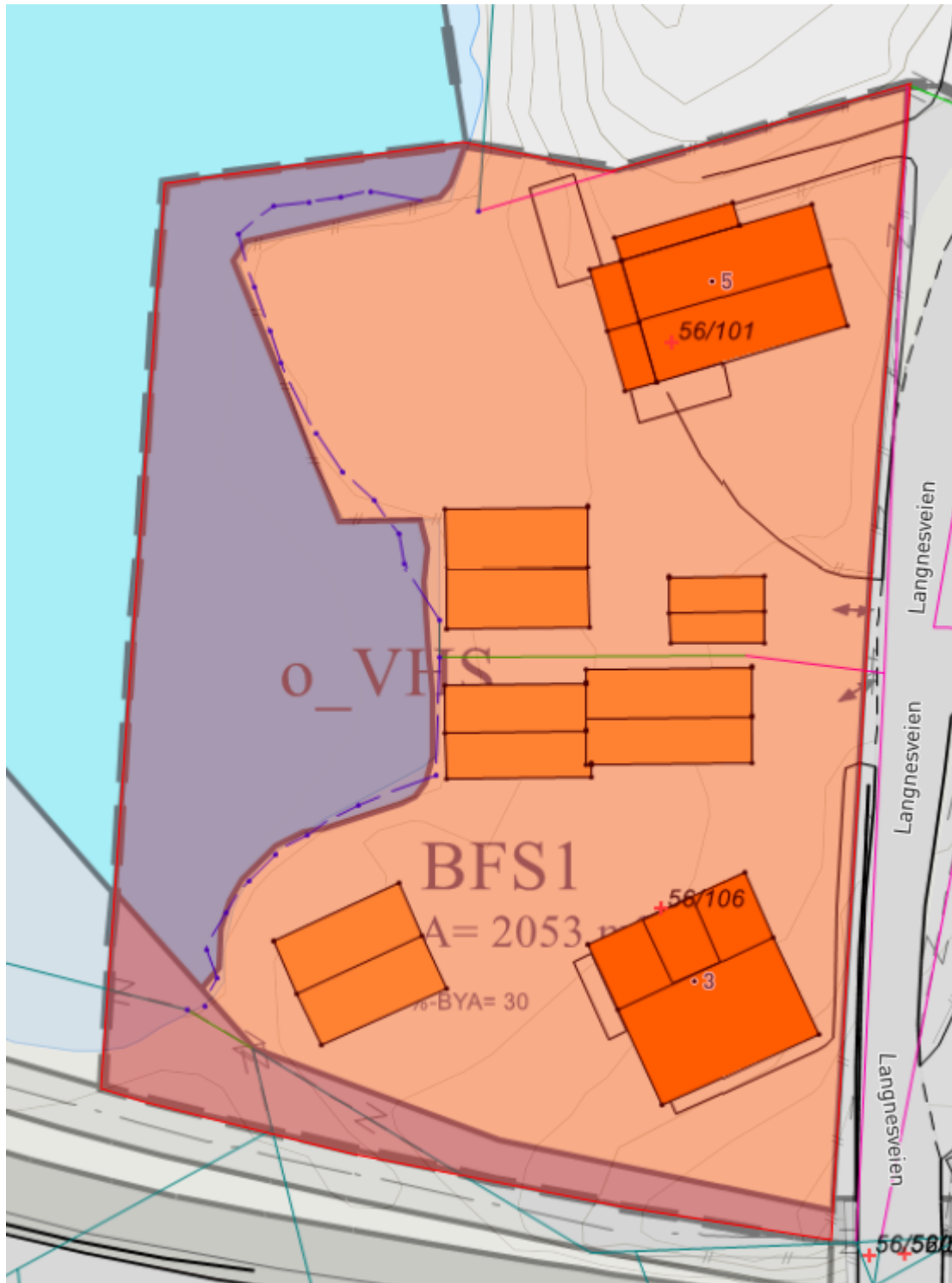
Hensikten med planarbeidet er å:

Rive brannskadet bolig (Langnesveien 3), gjenoppbygge boligen på samme fotavtrykk som i dag. I forhold til overordnet lovverk vil boligen være i konflikt med byggegrense mot veg og 100-metersbelte mot sjø. Gjeldende reguleringsplan tar ikke stilling til dette, og det må derfor utarbeides en ny reguleringsplan/gjennomføres en reguleringsendring som muliggjør plasseringen. I tillegg er boligen innenfor rød (deler) og gul støysone markert i forslag til ny kommuneplan.

Merknader:

2. Planområde

Planområdet skal være som angitt med rød strek:



Merknader:

3. Planstatus for reguleringsområdet

Plan:

- Kommuneplanens arealdel
- Kommunedelplan
- Reguleringsplan

Plannavn og formål:

Avsatt til tettbebyggelse i kommuneplanens arealdel

- Avsatt til boligbebyggelse i Detaljregulering for gang- og sykkelvei, Langnesveien-RV.83, Planid 629, vedtatt 29.03.17.
- Et lite areal i sør er innenfor reguleringsplan for RV 83, Kanebogen-Byskillet, Planid 411, vedtatt 16.12.04.
- Grenser til reguleringsplan Gangsåsbotn, Planid 247, vedtatt 06.07.83

- Pågående planarbeid i området

Reguleringsplan for ny rundkjøring i Harstadbotn (vedtatt, men påklaget).

Langnesveien 9 og 11.

Regulering Harstadbotn Båthavn.

- Andre planer/vedtak

Aktuelle regionale eller statlige planretningslinjer og rikspolitiske retningslinjer:

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig- areal- og transportplanlegging
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging i kommunene
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
- Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag
- Regional planbestemmelse for handel og service
- Regional forvaltningsplan for vannregion i Troms
- Andre

Merknader:

- Planforslaget vil samsvare med overordnet plan.
- Planforslaget vil ikke samsvare med overordnet plan.

Merknader:

Konsekvensutredning (KU) – samfunnssikkerhet – sårbarhetsanalyse

(Skal være vurdert av forslagsstiller før møtet)

- Planinitiativet gjør rede for forslagsstillerens vurdering av KU-plikten
- Planen utløser ikke krav om konsekvensutredning etter forskrift om KU, jf. §§ 6 og 8.
- Planen utløser krav om konsekvensutredning etter forskrift om KU, Jf. §
- Forslag til planprogram sendes på høring parallelt med varsel om oppstart etter at forslaget er behandlet av planutvalget.
- Krav om planbeskrivelse og konsekvensvurdering etter pbl. § 4-2.
- Krav om samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse etter pbl. § 4-3

Merknader:

Konsekvensvurdering og ROS- analyse kan være en del av planbeskrivelsen.

4. Antatt viktige utredningsbehov for planarbeidet – foreløpig vurdering av forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet, se også vedlagte tiltaksanalyse.

Planfaglige vurderinger:	Merknad:
<p><input type="checkbox"/> Naturgrunnlag: Grunnforhold, helningsgrad, solforhold, vegetasjon, topografi, geologiske ressurser</p> <p><input type="checkbox"/> Landbruk Nedbygging av dyrka eller dyrkbar mark.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Reindrift Berøres reindriftsinteresser</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Lokaliseringsfaktorer, avstand til: Skole, servicetilbud, friluftsområder/friområder, kollektivtilbud</p> <p><input type="checkbox"/> Fortetting</p> <p><input type="checkbox"/> Grøntstruktur</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Landskap Virkning, 3d presentasjon</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Estetikk og byggeskikk Nær- fjernvirkning, tilpasning til eksisterende omgivelser, utnyttelsesgrad, byggehøyder</p> <p><input type="checkbox"/> Boligpolitisk plan: Er det aktuelt med tilvisningsrett, andel boliger med kommunal forkjøpsrett. Redegjøre for i planbeskrivelsen?</p> <p><input type="checkbox"/> Senterstruktur Forsterke en god senterstruktur, handelsetablering, kjøpesenter</p> <p><input type="checkbox"/> Kommunal økonomi Realisering - behov for offentlige midler</p> <p><input type="checkbox"/> Kommunale tjenester Er det tilstrekkelig kapasitet på skole/barnehage i området? Hvilke behov for nye kommunale bygg utløser planen?</p>	<p>Innenfor reinbeitedistrikt, kvitteres ut.</p> <p>Redegjøres for i planbeskrivelsen.</p> <p>Redegjøres for og illustreres i planbeskrivelsen.</p> <p>Redegjøres for og illustreres i planbeskrivelsen.</p>
Miljøfaglige vurderinger:	Merknad:
<p><input type="checkbox"/> Biologisk mangfold / Vilt / Naturområder Vernet område, voksesteder for sjeldne / sårbare eller trua arter og samfunn, kvartær- eller berggrunnsgeologisk interesse, inngrepsfrie naturområder. Gyte, vekst og leveområder for fisk.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Strandsone og vassdragsforvaltning Strandsone, flom, isgangssikring</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Friluftinteresser Løyper og stier, fri ferdsel til vassdrag, fiske, rasteplasser</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Forurensning</p>	<p>Innenfor 100meters-beltet mot sjø. Sette byggegrense mot sjø. Vannforekomst Harstad havneområde, rød risiko – må redegjøres for i planbeskrivelsen.</p> <p>Allmenhetens tilgang til fjæra skal redegjøres for og sikres.</p> <p>Innenfor gul og rød støysone fra riksvegen. Sannsynligvis også utsatt for</p>

<p>Luft og støy fra eksisterende og planlagte tiltak, forurenset grunn, drikkevannskilder, svevestøv fra eksisterende og planlagt tiltak. Berøres planen av støysoner?</p>	<p>svevestøv fra vegtrafikk. Støyfaglig utredning må gjennomføres og avbøtende tiltak må innarbeides i planen.</p>
<p>Kulturlandskap og kulturminner:</p> <p><input type="checkbox"/> Kulturlandskap Landskapsverdi, grense mellom by og landbruksareal</p> <p><input type="checkbox"/> Kulturminner Automatisk freda kulturminner, vedtaksfreda kulturminner, bevaringsverdige bygninger og miljøer, SEFRAK</p>	<p>Merknad:</p>
<p>Samfunnssikkerhet og beredskap jf. pkt. 3</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Risiko- og sårbarhetsanalyse Jf. pbl §4-2</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Naturbasert sårbarhet Ras, skred – stein, jord, marin grense, kvikkleire, snø, flom, radon, høyspentstrek, krav til brannvann</p> <p><input type="checkbox"/> Virksomhetsbasert sårbarhet Brann/eksplosjon, kjemikalie utslipp oa., lagringsplasser for farlige stoffer, deponering/destruksjon av avfall og gamle fyllplasser, forurenset grunn, transport av farlig gods, elektromagnetiske felt fra kraftledninger, FAST-registeret</p> <p><input type="checkbox"/> Infrastruktur Vegtrafikk/transport nett, luftfart, farleder</p>	<p>Merknad:</p> <p>Etter DSB's veileder.</p> <p>Under marin grense, sikker byggegrunn skal dokumenteres. I nærheten av flom aktsomhetsområde.</p> <p>Havnivåstigning: 1. For reguleringsplaner og tiltak etter pbl § 1-6 som berører for areal under kote 5 meter (NN1954) skal det dokumenteres hvordan tilfredsstillende, langsiktige flomhensyn (stormflo) er ivarettatt i planlegging og utforming.</p> <p>2. Alle konstruksjoner, tekniske installasjoner og infrastruktur under nivået for 200 års stormflo (kote 3,1 meter over NN1954) skal bygges slik at de tåler tidvis oversvømmelse med sjøvann.</p> <p>3. Av hensyn til planlegging av avløp må en ta utgangspunkt i at det skal være tilstrekkelig fall fra sluk og ut til påkoblingspunkt. Drift og utbyggingstjenesten krever at fallet må være 90 cm. Fall for å ivareta hendelsen bør det ikke anlegges sluk under kote 4.</p> <p>4. Bygg med sluk under kote 4,0 (NN1954) skal sikres mot tilbakeslag. Dette kan gjøres ved tilbakeslagsventiler eller eget pumpeanlegg. Pumpeanlegg og/eller tilbakeslagsventil skal eies og driftes privat</p>
<p>Barn, unge, eldre og funksjonshemmedes interesser</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Leke- og oppholdsarealer Krav til størrelse, utforming, kvalitet, egnethet for lek og opphold (solfyllt, vindskjermet, god vegetasjon, bevisst utformet i forhold til terreng og klima, trafiksikker, uten forurensning), variert mhp. ulike type lek, ulike årstider, tilgjengelighet, helse- og sikkerhetsmessige forhold, totalvurdering av behov, tap av bestående/egnet lekeareal (nære friluftsområder, åpne plasser, barnetråkk, 100m skogen), alternativer til å opprettholde bestående lekeareal, avsatt erstatningsareal</p> <p><input type="checkbox"/> Barnetråkk</p>	<p>Merknad:</p> <p>Det må medtas i planbeskrivelsen hvor lekeareal/uteareal på gnr 56 bnr 106 skal ligge og vurderes hvordan en eventuell støydemping for dette arealet skal planlegges.</p>

<input type="checkbox"/> Områder for allmennheten Universell utforming, tilgjengelighet <input checked="" type="checkbox"/> Utomhusplan Viser eksisterende vegetasjon, nyplanting, parkering, gangvei, stigningsforhold og uteplasser. Redegjør for universell utforming av uteareal. Kan gjøres bindende gjennom bestemmelser.	Detaljert og kotesatt utomhusplan må følge planen. Denne må også redegjøre for universell utforming. TEK17 kap. 8 og 12 skal legges til grunn i planbeskrivelsen. Vurderes gjort bindende gjennom bestemmelser.
Teknisk infrastruktur <input checked="" type="checkbox"/> Trafikkforhold ADT, parkeringskapasitet, fører tiltaket til økt transport, etablering langs høytrafikkert vegnett <input type="checkbox"/> Trafikkplan / vegutforming Vegbredder, grøfter, fortau/gang- og sykkelfelt, fotgjengerkryssinger, høydeforhold, areal for snøopplag, tiltrekkelig areal til offentlig vegformål, kryss/avkjøringer – frisisikssoner, byggegrenser, belysning <input checked="" type="checkbox"/> Avkjørsler og kryss Trafikksikkerhet og trafikkavvikling i forhold til kryss <input checked="" type="checkbox"/> Kollektivtrafikk Tilrettelagt kollektivtrafikk, busslommer, leskur, universell kollektivløsning <input checked="" type="checkbox"/> Trafikksikkerhet Strekning skole/barnehage, lekeareal/oppholdsareal, bussholdeplasser/ kollektivtilbud, nærbutikk, boligområder <input checked="" type="checkbox"/> Vann, avløp og overvann Tilstrekkelig kapasitet? Behov for oppgraderinger, pumpestasjoner, slukkevann og brannkummer. Krav om overordna VAO-plan? <input checked="" type="checkbox"/> Avfallshåndtering Avklare løsning for avfallshåndtering <input type="checkbox"/> Tilknytningsplikt fjernvarme	Merknad: Redegjøres for. Redegjøres for. Redegjøres for. Det må legges vekt på trafikksikkerhet i planleggingen. Vurdering av VAO gjøres i planbeskrivelsen og blir en del av byggesaken. Det er påkoblingsmuligheter i Langnesveien. Redegjøres for i planbeskrivelsen. Tas kontakt med HRS om nødvendig.
Annet: <input checked="" type="checkbox"/> Andre forhold som må redegjøres for eller undersøkes: Forhold som skal avklares i etterkant av møtet.	Merknad: Plantekniske forhold: Årsaken til reguleringsplanarbeidet er kun gjenoppbygging av nedbrent bolig på gnr 56 bnr 103, Langnesveien 3. Gnr 56 bnr 101 er tatt med fordi det har samme formål i reguleringsplanen, BFS1. Det skal ikke gjøres endringer på denne eiendommen. Byggegrenser mot sjø og vei blir vurdert fordi det henger sammen med 56/103, men andre arealmessige forhold på eiendommen vurderes ikke.

5. Kart	
Grunnkart <input type="checkbox"/> Det er digitalt grunnkart for området (Euref 89). <input checked="" type="checkbox"/> Det er behov for tilleggsoppmålinger	Merknader: Grunnkart bestilles via Infoland, plandata for eksisterende og tilgrensende planer bestilles via kommunens nettside. Er det entydige grenser i området? Høydedata? Nøyaktigheten av eiendomsgrenser må undersøkes. Det kan være behov for ny oppmåling.

6. Gjennomføring

Aktuelle rekkefølgekrav <input type="checkbox"/> Kjøreveg <input type="checkbox"/> Lekeplass/uteområder/grønnstruktur <input type="checkbox"/> Gang- sykkelvei / fortau <input type="checkbox"/> Vann- og avløpsnett <input type="checkbox"/> Annet	Merknader:
Utbyggingsavtale <input type="checkbox"/> Forslagsstiller ønsker å inngå utbyggingsavtale <input type="checkbox"/> Kommunen ønsker å inngå utbyggingsavtale <input type="checkbox"/> Det skal forhandles utbyggingsavtale med kommunen parallelt med planprosessen.	Merknader:
Andre forhold	Merknader

7. Krav til varsel om oppstart av planarbeid og medvirkning

<p>Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet. Varslet skal inneholde:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Oversiktskart som viser planområdets beliggenhet.2. Kart med avmerket planavgrensning.3. Brev til grunneiere, berørte naboer, offentlige etater og andre berørte interesser, som orienterer om planforslaget, dagens og fremtidig planstatus, størrelse og formål.4. Planprogram (dersom planen skal konsekvensutredes).5. Kopi av planinitativ. <p><input checked="" type="checkbox"/> Kopi av referat fra oppstartsmøtet skal sendes til berørte sektormyndigheter.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Planomriss skal oversendes kommunen på sosi-format sammen med varselet.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Forslagsstiller annonserer varsel om oppstart i Harstad Tidende, gjerne også på egen internettside.</p> <p><input type="checkbox"/> Regionalt planforum</p> <p><input type="checkbox"/> Informasjonsmøte</p>	<p>Merknader:</p> <p>Kunngjøringen skal redegjøre for forslagsstillerens og kommunens vurdering i forhold til KU-forskriften</p> <p>I større regulerings saker kan det aktuelt å avholde et folkemøte så tidlig som mulig i planprosessen.</p> <p>I planer med konsekvensutredning vurderer kommunen om det skal gjennomføres et offentlig møte om plansaken før planprogrammet vedtas, jf. forskrift om KU § 7 andre ledd.</p>
--	---

8. Krav til planforslaget – innhold og materiale

Forslagsstiller er gjort kjent med krav til utforming av planbeskrivelse, plankart og bestemmelser.

1. Plankart (pdf-fil i riktig målestokk, og SOSI-fil med kvittering for utført kontroll).
2. Reguleringsbestemmelser (word-fil),
3. Kopi av kunngjøringsannonse og dato i avisa.
4. Kopi av varslingsbrev.
5. Kopi av varslingslisten (hvem har mottatt).
6. Kopi av innkomne merknader ved oppstart, med forslagsstillers kommentarer.
7. Planbeskrivelse (word-fil), jf. pkt. 4 planfagelige tema.

Illustrasjonsmateriale.

ROS-analyse

Lengde- og tverrprofil for vegene.

Spesielle utredningsbehov/tilleggsrapport.

Merknader:

Støyanalyse, utomhusplan, sol/skygge diagram etc.

Sikker byggegrunn skal dokumenteres.

9. Framdrift

Før planforslaget legges ut til offentlig ettersyn skal følgende møteserie gjennomføres:

Møte 1. Innledende/avklarende møte før planvarsel.

Møte 2. Møte etter planvarsel for gjennomgang av innkomne merknader.

Alle merknader og plankonsulentens vurdering av de innkomne merknadene skal oversendes kommunen samtidig med anmodning om planmøte 2.

Møte 3. Møte for å avklare endelig utkast til planforslag før innsendelse av planen til administrativ og politisk behandling. Utkast til planforslag skal oversendes kommunen samtidig med anmodning om planmøte 3.

Det er informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven. Saksbehandlingstid fra komplett planforslag er mottatt til første vedtak i saken er maksimalt 12 uker.

Høringsfrist ved offentlig ettersyn er minimum 6 uker.

10. Gebyr

Behandling av planforslaget vil bli ilagt gebyr etter kommunens betalingsregulativ for saksbehandling etter plan- og bygningsloven.

Betalingsregulativet finnes på kommunens hjemmeside.

Faktura adresse:

Navn: Odd-Magne Fagerland og Marit Holtborg
v/Harder AS, John Erling Madsen

Adresse: Fjærveien 3
Postnr.: 9411 Harstad
Org.nr.: 996 250 881

11. Kommunens foreløpige vurdering/konklusjon

- Anbefaler oppstart av planarbeid.
- Planinitiativet stoppes, jf. pbl § 12-8, 2. ledd.
- Det er uenighet om følgende punkter i referatet:

Merknader:

Oppstartsmøtereferatet bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunktet oppstartsmøtet ble avholdt. Planfaglige tema og prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger gitt i planinitiativet og etter interne kommunale avklaringer.

Konklusjonene er foreløpige og med forbehold om at endringer i rammebetingelser, kommunens rutiner og politikk samt nye opplysninger kan føre til endrede faglige vurderinger. Naboprotester, protester fra beboerorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter m.m. vil kunne medføre krav om endring av prosjektet og endring av fremdriften for prosjektet.

Harstad 12.02.20

Jan-Inge Lakså
Enhetsleder

Silje Kristine Kolloen
Fagkoordinator

Vedlegg: Tiltaksanalyse