



HARSTAD KOMMUNE

AREAL OG BYGGESAKSTJENESTEN

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

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

Plantittel:	<i>Detaljert reguleringsplan for Storbakkveien 3 og 5</i>		
Plantype:	☐ Områderegulering ☒ Detaljregulering ☐ Mindre endring av reguleringsplan. Gjeldende plan:		
Saksnummer:	2021/5776	Planid: Blir tildelt etter planvarsel	
Saksbehandler:	Øystein Kanstad		
Møtested:	Møterom ABY	Møtedato: 31.8.2021	KL 12:00 – 13:30
Møtedeltakere:			
Oppdragsgiver:	Gobbygg Utbygging Harstad AS, 925 208 116		
Forslagsstiller (fagkyndig):	Hallgren Gundersen 90 51 89 53, hallgren@elinstallatoren.no Hinnstein AS Stian A. Johansen 47 34 37 76 / stian@hinnstein.no		
Kommunens planmyndighet	Jan-Inge Lakså, Areal- og byggesakstjenesten, Harstad kommune Øystein Kanstad, Areal- og byggesakstjenesten Harstad kommune (ref)		
Andre kommunale enheter:	Elin Storsletten. Barnas representant i Harstad kommune Elleke Bergersen-Wartena. Drift- og utbyggingstjenesten, Harstad kommune Daniel Johansen. Bygg- og eiendomstjenesten, Harstad kommune		

1. Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å:

- Tiltakshaver ønsker å utvikle eiendommene til boligformål gjennom fortetting.
- Det planlegges totalt 14 boenheter innenfor området i en blokkbebyggelse, i tilknytning til boligene planlegges et garasjeanlegg under boenhetene, i kjelleretasjen med plass til 19 biler. Det vil også bli etablert et fellesareal med lekeplass (ved inngang)
- For å utnytte tomtens areal på en god måte planlegges det blokkbebyggelsen på totalt tre etasjer (2 etasjer + sokkel), hvor en etasje vil ligge delvis under terrengnivået mot Storbakkveien. I foreløpige skisser er planlagt kote på gulv i sokkeletasje satt til

Merknader:

Er parkering i tråd med KPA-bestemmelser
Sykkelparkering, minimum 14 x 3 = 42 sykkelplasser.
HC-parkering.
Ladestasjon.

46,2 m, med planlagt kote topp tak satt til 56,23 m.

- Blokkbebyggelsen er planlagt med BRA: 1771.1 m² fordelt på 14 boenheter av ulik størrelse. Størrelsen vil variere fra ca. 38 m² til ca. 92 m². Tomt til boligformål er på ca. 1,37 daa, BYA vil være på 732,6m², noe som tilsvarer en utnyttelsesgrad på 53%

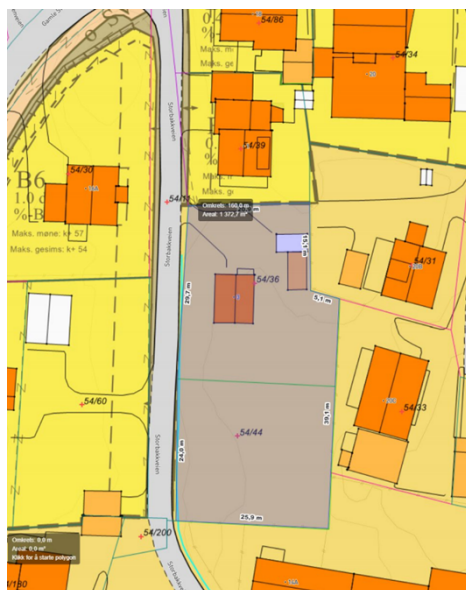
Er dette maks høyde eller skal det bygges et trappetårn i tillegg og som blir enda høyere?

Høyde på eksisterende bolig i planområdet er 55,11 m. Ergo ser det ut som høyden blir 1,12 meter høyere enn eksisterende bolig.

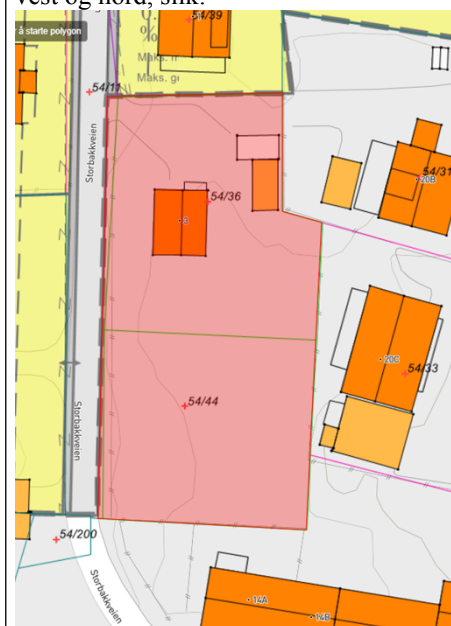
Stor endring i BYA og BRA. Hvordan er dette regnet ut?

2. Planområde

Planområdet skal være som angitt med rød strek:



Merknader: Her er det et behov for utvidelser. Vi ber om at plangrensen «snappes» til gjeldende reguleringsplan i vest og nord, slik:



3. Planstatus for reguleringsområdet

Plan:

- ☒ Kommuneplanens arealdel
- ☐ Kommunedelplan
- ☒ Reguleringsplan

- ☐ Pågående planarbeid i området
- ☐ Andre planer/vedtak

Plannavn og formål:

KPA. Avsatt til «Bebyggelse og anlegg». Plankrav.

Planid 150. «Reguleringsplan for Åsby». Vedtatt 8.1.1975. Regulert til bolig. BYA 35%?

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 forslagsstilleres 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

Utdrag fra forskrift om konsekvensutredninger § 16, 2. ledd:

Plan- eller utredningsprogrammet skal normalt fastsettes innen ti uker etter fristen for å avgi høringsuttalelser. De som har avgitt høringsuttalelser skal gjøres kjent med det fastsatte programmet.

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:

☐ Naturgrunnlag: Grunnforhold, helningsgrad, solforhold, vegetasjon, topografi, geologiske ressurser ☐ Landbruk Nedbygging av dyrka eller dyrkbar mark. ☐ Reindrift Berøres reindriftsinteresser ☒ Lokaliseringsfaktorer, avstand til: Skole, servicetilbud, friluftsområder/friområder, kollektivtilbud ☒ Fortetting ☒ Grøntstruktur ☒ Landskap Virkning, 3d presentasjon ☒ Estetikk og byggeskikk Nær- fjernvirkning, tilpasning til eksisterende omgivelser, utnyttelsesgrad, byggehøyder ☒ Boligpolitisk plan: Er det aktuelt med tilvisningsrett, andel boliger med kommunal forkjøpsrett. Redegjøre for i planbeskrivelsen? ☐ Senterstruktur Forsterke en god senterstruktur, handelsetablering, kjøpesenter ☒ Kommunal økonomi Realisering - behov for offentlige midler ☒ Kommunale tjenester Er det tilstrekkelig kapasitet på skole/barnehage i området? Hvilke behov for nye kommunale bygg utløser planen?	Viktig tema som må redegjøres grundig. Viktig tema som må redegjøres grundig. Må redegjøres for Må redegjøres for Gode illustrasjoner er viktige. Skal være ved max utnyttelse av det planforslaget gir. Det kan være aktuelt med tilvisningsrett Ta kontakt med Jo Backstøm, Bygg Eiendom Må redegjøres for Må redegjøres for
Miljøfaglige vurderinger: ☒ 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. ☐ Strandsone og vassdragsforvaltning Strandsone, flom, isgangssikring ☒ Friluftsinnteresser Løyper og stier, fri ferdsel til vassdrag, fiske, rasteplasser ☒ Forurensning Luft og støy fra eksisterende og planlagte tiltak, forurenset grunn, drikkevannskilder, svevestøv fra eksisterende og planlagt tiltak. Berøres planen av støysoner?	Merknad: Må redegjøres for Må redegjøres for. Støy og støv retningslinjer må følges, også i byggefasen.

frisiktssoner, byggegrenser, belysning ☒ Avkjørsler og kryss Trafikksikkerhet og trafikkavvikling i forhold til kryss ☒ Kollektivtrafikk Tilrettelagt kollektivtrafikk, busslommer, leskur, universell kollektivløsning ☒ Trafikksikkerhet Strekning skole/barnehage, lekeareal/oppholdsareal, bussholdeplasser/ kollektivtilbud, nærbutikk, boligområder ☒ Vann, avløp og overvann Tilstrekkelig kapasitet? Behov for oppgraderinger, pumpestasjoner, slukkevann og brannkummer. Krav om overordna VAO-plan? ☒ Avfallshåndtering Avklare løsning for avfallshåndtering ☒ Tilknytningsplikt fjernvarme	det gis brukstillatelse. - Bestemmelsen skal gjelde fra Gamle Stangnesveg. - Basert på utenomhusplan legges det opp til en mindre regulert byggegrense mot offentlig veg. Det skal settes til 5 meter målt fra formålsgrense – veg. - Biloppstillingsplasser til siden for innkjøring til kjeller skal fjernes Det er ikke krav om fortau langs Storbakkveien. Storbakkveien reguleres i samme bredde og utforming som i planid: 653. Må redegjøres for. Må redegjøres for. Må redegjøres for. Må redegjøres for. VAO-plan må utarbeides Slukkevann og brannkum mangler i området Vannledning må legges Overvann må håndteres fordrøyes på egen eiendom Og overvannsledning må legges ned til Gml. Stangnesvei Sjekk vannledninger som ligger inne i planområdet. Må redegjøres for. Regulere inn areal for søppeldeponi Må redegjøres for. Varsle Statkraft Varmer om planstart og om tilknytning. Må redegjøre for hvordan dette løses. Se forskrift.
Annet:	Merknad:
☐ Andre forhold som må redegjøres for eller undersøkes: Forhold som skal avklares i etterkant av møtet.	

5. Kart	
Grunnkart ☒ Det er digitalt grunnkart for området (Euref 89). ☐ Det er behov for tilleggsoppmålinger	Merknader: Kart og plandata bestilles via https://harstad.e-torg.no/ Er det entydige grenser i området? Høydedata?

6. Gjennomføring	
Aktuelle rekkefølgekrav ☐ Kjøreveg ☒ Lekeplass/uteområder/grønnstruktur ☒ Gang- sykkelvei / fortau ☒ Vann- og avløpsnett	Merknader: - Lekeplass skal ferdigstilles før bygg tas i bruk - Kommunen ønsker følgende; Hele fortau langs Gamle Stangnesvei bygges før det gis igangsettingstillatelse.

☒ Annet	• Ledningsnett, vann, brannkum og overvann skal være prosjektert og godkjent før det gis i.g.t. • Asfaltering av Storbakkveien skal være utført før det gis brukstillatelse
Utbyggingsavtale ☐ Forslagsstiller ønsker å inngå utbyggingsavtale ☐ Kommunen ønsker å inngå utbyggingsavtale ☒ Det skal forhandles utbyggingsavtale med kommunen parallelt med planprosessen.	Merknader: Dette ble luftet på møtet og Daniel på bygg—og eiendom informerte om at kommunen hadde behov for boenheter med tilvisningsrett. Oppdragsgiver var positiv til dette. Plankonsulent tar kontakt med Bygg- og eiendomstjenesten for videre samhandling. Dette kan gjøres iht. Kommuneplanens bestemmelser pkt. 4 og retningslinjer pkt. c.
Andre forhold	Merknader

7. Krav til varsel om oppstart av planarbeid og medvirkning

Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet. Varslet skal inneholde:

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 planinitiativ.

- ☒ Kopi av referat fra oppstartsmøtet skal sendes til berørte sektormyndigheter.
☒ Planomriss skal oversendes kommunen på sosi-format sammen med varselet.
☒ Forslagsstiller annonserer varsel om oppstart i Harstad Tidende, gjerne også på egen internettside.
☐ Regionalt planforum
☒ Informasjonsmøte

Merknader:

Kunngjøringen skal redegjøre for forslagsstillerens og kommunens vurdering i forhold til KU-forskriften

Vi ber om at det informeres om folkemøte i forbindelse med planvarsel. Dato må fremkomme i varselbrev. Møtet må avholdes like etter planvarsel, og godt innenfor fristen for innspill går ut.

I større reguleringssaker kan det aktuelt å avholde et folkemøte så tidlig som mulig i planprosessen.

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.

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 forslagsstilleres 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.

Tema som skal utredes i evt. KU

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: Gobygg Utbygging Harstad AS,
Adresse: Seljestadveien 30,
Postnr.: 9406 Harstad
Org.nr.: 925 208 116

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:

- Bygget må «brytes opp», slik at de visuelle virkningene blir vesentlig mindre for nabobebyggelse.
- Ber og om at om mulig at trappetårn tas ned til ordinært tak/byggehøyde og at fasaden i denne sammenheng «brytes opp».

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.

Med hilsen

Jan-Inge Lakså
Enhetsleder

Øystein Kanstad
Arealplanlegger