

Planinitiativ

I henhold til *Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven §1*, vedlegges følgende skjema ved anmodning om fastsettelse av tidspunkt for oppstartsmøte tilknyttet arbeid med ny eller eksisterende detaljreguleringsplan.

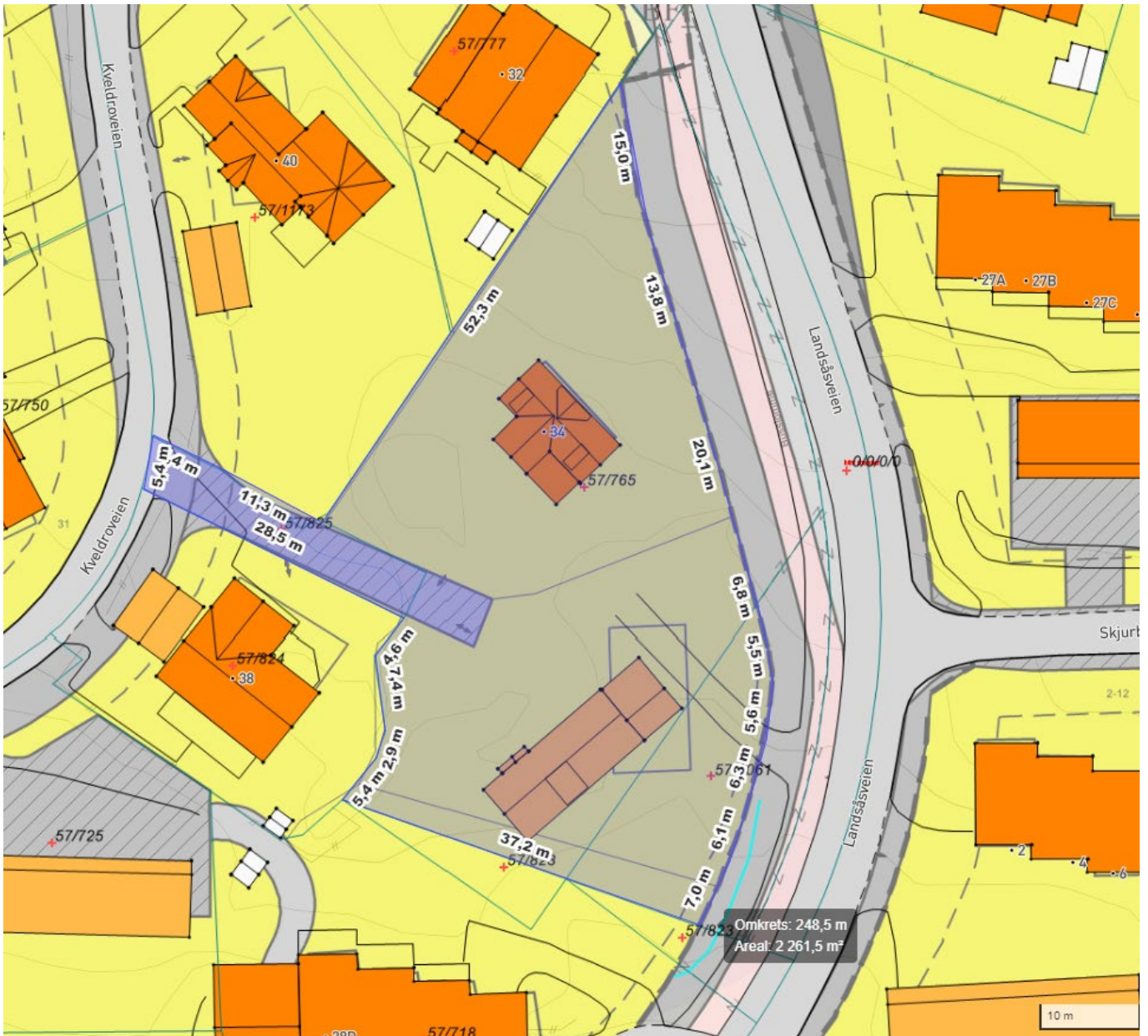
Planinitiativet skal redegjøre for de forhold og opplysninger som kan anses relevant i forkant av en eventuell oppstart av reguleringsplanprosessen.

Planopplysninger	
Plannavn	Skjærveien 10
Plantype	Detaljreguleringsplan
Tiltakshaver	
Firma, Org.nr.	Paulsen Takst og Eiendom AS, 991421106
Postadresse	Staksvoll, 9436 Kongsvik
Kontaktperson	Robin Ridderseth
Tlf.nr, Epost	480 14 123, robin@pbv.no
Forslagsstiller	
Firma, Org.nr.	Hinnstein AS, 888 458 182
Postadresse	Postboks 563, 9485 Harstad
Kontaktperson	Stian Johansen
Tlf.nr, Epost	47 34 37 76, stian@hinnstein.no
Fakturamottaker	
	Tiltakshaver

Formålet med planen
<p>Tiltakshaver eier eiendommene 57/765 og 1061 gjennom Paulsen Takst og Eiendom AS, og ønsker å utvikle disse eiendommene. Det planlegges etablert boligbebyggelse i form av flermannsboliger og/eller rekkehus. Endelig antall og utforming er foreløpig ikke avklart.</p> <p>Tiltakshaver ønsker i utgangspunktet adkomst direkte fra Landsåsveien, iht den som i dag allerede er etablert. Fra gjeldende planverk har de to aktuelle tomtene hjemlet adkomst fra Kveldroveien, over grunn som i dag eies av nabo. Dette vil eventuelt være en naturlig adkomstløsning dersom adkomst fra Landsåsveien ikke viser seg mulig å gjennomføre.</p> <p>Tomta inneholder sefrakregistrerte bygg som tiltakshaver ønsker å få endelig avklaring om vedrørende mulig riving, før de går videre med arbeidet og planlegging rundt utforming av ny bebyggelse. I tidligere korrespondanse har kulturetaten åpnet for dette, og bedt kommunen ta endelig stilling her</p>
Forslag til planområde
De to eiendommene 57/765 og 1061 regulert til boligformål, samt dagens hjemlede adkomstveg til tomtene på eiendom 57/825.
Eiendommer innenfor planarealet (Eier)
GNR 57 BNR 765 og 1061 (Paulsen Takst og Eiendom AS) GNR 57 BNR 825 (Private grunneiere, Kveldroveien 38)
Berører planen annen manns private grunn? Er det inngått avtale om erverv eller ny/endret bruk?
Det er i utgangspunktet ikke planlagt ny/endret bruk av annen eiers grunn (utover adkomstløsning som allerede er hjemlet i plan).
Vedlegg til planinitiativet
<ul style="list-style-type: none">- Foreløpig planlagt tiltaksgrense (vedlagt til slutt i dokumentet)- Skriv fra kulturetaten vedrørende SEFRAK-registrerte bygg som ønskes revet.- Mulighetsstudie for tomta- Opplysninger boligens alder- Tilstandsrapport eksisterende bygg

Beskrivelse av planinitiativet	
Aktuelle reguleringsformål	Boligbebyggelse og vegareal. Tilknyttet boligbebyggelsen skal det etableres et utendørs fellesareal med lek innenfor eiendommen.
Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	<p>Det planlegges boligbebyggelse i form av flermannsboliger og/eller rekkehus. Bebyggelsen vil stå i stil til og kunne sammenlignes med nærliggende borettslag med rekkehusbebyggelse. I tillegg planlegges det garasjeanlegg, enten separat eller som en integrert del av bebyggelsen. Foreløpig estimeres det et sted mellom 6 og 12 boenheter innenfor arealet.</p> <p>Tomta inneholder sefrakregistrerte bygg som tiltakshaver ønsker å få endelig avklaring om vedrørende mulig riving, før de går videre med arbeidet og planlegging rundt utforming av ny bebyggelse. Det vises her til vedlagt skriv fra kulturetaten.</p>
Utbyggingsvolum og byggehøyder	Med forventede flermannsboliger må en trolig forvente byggehøyder på mellom 6 og 9 meter. Terrenget i området er noe skrånende, og det er i utgangspunktet ønskelig å trappe bebyggelsen for å etterstrebe utsikt for alle.
Hvilke virkninger planarbeidet vil få utenfor planområdet	Nye boliger og fortetting iht kommunal politikk. Med bygging og fortetting i form av nye boenheter vil tiltaket gi noe økt trafikk i området. Tiltaket vil også ha en innvirkning på utsikten for naboer sammenlignet med i dag, der tomtene står «ubebygd».
Antall boenheter	Foreløpige planer tar utgangspunkt i 6-12 nye boenheter
BRA/BYA (m²) næringsareal, bolig mv.	Tomt til boligformål er på ca. 2 daa. Trolig må det forventes en BYA på mellom 600 og 1000 m ² .
Friområder, lekeplasser	Det skal etableres lekeplass ved inngang som en del av tiltaket. Det er ca. 260m gange til avsatt offentlig friareal m/lek, og 550m til Dalsletta barnehage.
Offentlige arealer/infrastruktur (eksisterende som berøres eller behov for nytt som må reguleres eller medtas i planleggingen)	Tiltakshaver ønsker i utgangspunktet adkomst direkte fra Landsåsveien, iht den som i dag allerede er etablert. Fra gjeldende planverk har de to aktuelle tomtene hjemlet adkomst fra Kveldroveien, over grunn som i dag eies av nabo. Dette vil eventuelt være en naturlig adkomstløsning dersom adkomst fra Landsåsveien ikke viser seg mulig å gjennomføre.
Kommunal/privat infrastruktur	Boligene skal tilkobles infrastruktur på VA og veg.
Er det ønskelig å inngå utbyggingsavtale ifm planarbeidet	Ikke vurdert på nåværende tidspunkt.
Funksjonell og miljømessig kvalitet	<p>Arealet ligger helt eller delvis innenfor gul støysone og faresone flom i KPA. Dette gjøres nærmere kartlegging rundt som en del av planarbeidet.</p> <p>Det forutsettes at det skal være god funksjonell kvalitet med universell utforming og infrastruktur i henhold til kommunale krav. Miljømessig kvalitet skal være i henhold til gjeldende regelverk.</p>
Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser (herunder beskrive eventuelle planlagte naturinngrep)	Terrenget er skrånende i området, og planlagt bebyggelse er utformet på en måte som skal hensynta dette. Etableringen vil kreve grunnarbeider i form av noe utgravning og fylling for å etablere gode utearealer som hensyntar universell tilgjengelighet.
Forholdet til kommuneplan	Området er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel. I kommuneplanen er deler av tomta innenfor markert sone for flomfare og gul støysone.
Forholdet til eventuelle gjeldende reguleringsplaner	Området er i dag regulert til boligformål gjennom den eldre arealplanen <i>Harstadbotn-Baradina, PID 235</i> .

Forholdet til gjeldende retningslinjer - lokale - regionale - nasjonale (Overstrøkede ikke aktuelle)	<ul style="list-style-type: none">- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging- Statlige planretn. 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
Forholdet til pågående planarbeid i/ved området	Ingen kjente
Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet	Begge bygg innenfor området i dag er SEFRAK-registrerte og ønskes revet som en del av tiltaket. Tiltakshaver har vært i kontakt med Kulturetaten vedrørende dette, se vedlagt skriv.
Hvordan samfunnsikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet	ROS-analyse iht vanlig prosedyre medfølger planbeskrivelsen. Sikker byggegrunn skal dokumenteres
Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart	Kommunen, Fylkeskommunen, Fylkesmannen, Sametinget, NVE, SVV, HLK, Reinbeitedistrikt, Telenor.
Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte	Vanlig prosess iht Varsel om planstart.
Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.	Boligformålet er i tråd med kommuneplanen, og faller dermed ikke inn under forskriftens Vedlegg I pkt 25. Foreslått tiltak kan heller ikke ses å være omfattet av øvrige punkter i Vedlegg I eller II, og derav ikke forskriftens §6, 7 eller 8. Ettersom tiltaket ikke er omfattet av punkter tilknyttet Vedlegg I eller II, finner vi det ikke nødvendig å vedlegge vårt skjema for fullstendig vurdering mot KU-forskriften. Tiltaket vurderes derfor ikke å utløse krav om konsekvensutredning.



Figur 1: Planområdets mulige avgrensning innenfor område markert i blått.