

ref. Gnr./bnr.: 56/418, 838 og 420

Varsel om planstart – Grønnebakkan panorama, Harstad.

Tilknyttet detaljreguleringsplan for område tilknyttet eiendommene 56/ 418, 838 og store deler av veien Grønnebakkan.

Iht Plan- og Bygningslovens § 12-8 kunngjøres herved varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid for et område tilknyttet et nytt boligfelt i Grønnebakkan. Planområdet er vist på vedlagte kartutsnitt. Planvarselet, sammen med supplerende informasjon, ligger digitalt på www.hinnstein.no/planvarsel.

Bakgrunnen for planarbeidet

Tiltakshaver er i detaljprosjekteringsfasen for utvikling av det nye boligfeltet Grønnebakkan Panorama i Harstad. Området er tidligere regulert for samme prosjekt, og gjeldende detaljreguleringsplan er PID 660, vedtatt 28.10.2021. I prosjekteringsfasen er det gjennomført optimaliseringer, justeringer og endringer i bebyggelse som gjeldende plan ikke legger til rette for.

For å skaffe hjemmel i lovverket til disse endringene, utføres det nå en reguleringsendring.

Planområdet

Planområdets utstrekning er vist på vedlagte kartutsnitt, og omfatter eiendommene gnr/bnr 56/418, 838 og 420, samt vegen Grønnebakkan frem til området. Eksisterende planområde har en total utstrekning på ca. 38,7 daa. Det totale planområdet er utvidet noe siden det er lagt inn en hensynssone, H190, over eksisterende arealformål, BK2, boligbebyggelse, i tilstøtende reguleringsplan. Bakgrunnen for dette er å sikre arealer for en kommunal VAO-trasé over eiendom gnr/bnr 56/420. Planområdet har nå en total størrelse på 40,6 daa.

Det planlegges ikke ny/endret bruk av annen eiers grunneiendom, men denne hensynssonen vil være ny. Hensynssonen vil dog ikke endre muligheten for eiere av eiendom 56/420 nevneverdig til å benytte egen eiendom, men synliggjøre og sikre kommunens rettigheter for sitt VAO-nett. Innenfor arealet vil det være restriksjoner på hva som kan etableres over ledningstrasé for å sikre ledningsanleggets tilgjengelighet. Det nevnes at arealet som er tatt med for å dekke denne hensynssonen er tilrettelagt for at det skal kunne gjøres justeringer under detaljprosjektering. Arealet medtatt i planen vil dermed kunne endre seg senere. Det vil i så tilfelle endre seg til det mindre.

Det tillates i dag inntil 45 boenheter innenfor planområdet. Dette skal økes til 60 boenheter.

BKS2: Området tas ut av planen og bebyggelse her utgår (3 enheter). Deler av arealet vil inngå i området BBB og resterende arealer avsettes til grønnstruktur, GF3.

Område GF4 slås sammen med GF3. Innenfor området GF3 åpner planbestemmelsene for at det kan etableres varmesentral og fjellbrønner for grunnvarme med tilhørende teknisk infrastruktur. Innenfor

grøntområdene generelt åpnes det for at det kan etableres tiltak som er rekreasjonsfremmede samt sikringstiltak og tiltak for overvannshåndtering.

BBB: Blokkbebyggelsen vil bli et sammenhengende bygg, istedenfor 3 separate. Antall boenheter økes fra 18 til 36. På bakgrunn av ny utforming av bygg på området må lekeplassene BLK 3 og 4 flyttes. Disse erstattes ved at det anlegges lekeplass ved inngang passende steder på tomta. Det anses i utgangspunktet ikke nødvendig å fastsette plassering av disse i plankart, da dette er lekeplass ved inngang som skal opparbeides inne på eiendommen i tråd med kommuneplanens arealdels bestemmelser. Adkomst flyttes noe, og størrelse på, og plassering av avfallsområdet justeres. Utnyttelsesgraden økes fra %BYA=40 til %BYA=50 i tråd med planlagt løsning. Gesimshøyde økes noe (inntil ca. 3 m i nord). Det er utført sol/skygge-analyse som ligger ved varselet.

BFS: Antall boenheter beholdes med 20 boenheter fordelt på 10 bygg. Plassering av adkomst til de ulike tomtene justeres noe i forhold til vedtatt plan. Byggehøyden og utnyttelsesgraden er justert i tråd med prosjekterte løsninger. Regulerte byggehøyder avgrensnes med nye juridiske linjer (RpRegulertHøyde). Regulerte eiendomsgrenser fjernes fra planen da disse var ufullstendige samt at det er planlagt å etablere et borettslag for hele feltet hvor grunnen skal være én eiendom.

F_GT2: Utgår da eksisterende tursti kobles mot SV2 via «FRIOMRÅDE» i tilgrensende plan hvor det er en eksisterende sti med enkel adkomst til terrenget. Regulert turvei vil være for bratt til å kunne opparbeides.

F_GT1 er justert slik at denne tilpasses terrenget for redusert stigning og bedre fremkommelighet.

I tomtegrense mellom BBB og GF2 tillates det etablert fjellskjæring og jordskråning med utslag inn på GF2.

Nettstasjon flyttes til ny plassering vest for området o_BLK2. Slokkevannstank planlegges etablert ved siden av løkkebanen. Renovasjonspunkter (RA2 og RA3) har fått justert plassering. Vendehammer på SV3 har fått endret plassering. SV6 utgår da kjørearealet anses som en intern funksjon på tomta og anlegges inne på egen eiendom (BFS).

Planlagte støttemurer er tatt inn i plankartet

Totalt bygningsvolum vil økes noe innenfor planområdet, samtidig som antallet bygg reduseres. Arealbeslag blir mer kompakt ettersom BKS2 utgår, mens BBB og GF3 blir større. Dette frigjør mer areal til grøntområder.

Planbestemmelser:

Det er utarbeidet supplerende planbestemmelser for området, som skal gjelde sammen med ordinære bestemmelser gitt gjennom den opprinnelige reguleringsplanen. Ved motstrid skal nye bestemmelser gjelde foran opprinnelige bestemmelser (ref §1.2). Planbestemmelsene er etablert i tråd med de endringer gjort i plankartet, samt det som er forespeilet i utsendt varsel om planstart.

Bestemmelser om etablering av lekeplass ved inngang i tråd med bestemmelsene i kommuneplanens arealdel tas inn i planbestemmelsene.

Ordlyd i §6.1 og 6.2 omformuleres, da denne hindrer alle tiltak, inkl. sikringsgjerde, benker, gapahuk o.l. som kan fremme bruken av området. Dette er ønskelig å tilrettelegge for, samtidig som det ikke skal etableres bygninger.

Byggehøyder er fastsatt i plankartet.

Det er i tillegg stadfestet antall boenheter som tillates etablert på eiendommen, iht ønske fra planmyndigheten.

I tomtegrense mellom BBB og GF2 tillates det etablert fjellskjæring og jordskråning med utslag inn på GF2.

Brannvannsmagasin og fordrøyningsanlegg tillates etablert på felles lekeplass.



Figur 1: Planområde for reguleringsendring til venstre. Dagens gjeldende reguleringsplan til høyre.

Vedlagt ligger illustrasjon av planarealet. Det ble avholdt et oppstartsmøte med Harstad Kommune den 20.02.23. Referat fra dette ligger sammen med supplerende informasjon på Hinnsteins hjemmeside.

Planarbeidets omfang

Det gjennomføres en ordinær planprosess i tråd med de innspill mottatt i oppstartsmøte med planmyndigheten v/Harstad kommune. Dette vil omfatte en reguleringsendring av gjeldende plan Grønnebakkan – planID, vedtatt 28.10.21.

Innspill til planarbeidet

Som berørt nabo, grunneier eller instans informeres dere hermed om bakgrunnen for saken, og om at planarbeidet igangsettes. Informasjonen sendes også for å få innspill tilbake til planlegger for å få avklart om det er spesielle betingelser som må ivaretas i forbindelse med reguleringsarbeidet, og evt. da hvilke.

Før første forslag for planendring utarbeides, ønsker vi innspill fra deg på konkrete forhold som du kjenner til og som vi bør kjenne til før planen fremmes. Dette kan dreie seg om forhold som:

- Juridiske forhold vedrørende eiendommer, eksempelvis:
 - o Grunnnavståelser som ikke er tinglyste

- Avtaler mellom grunneiere
- Eiendomsgrenser ikke i tråd med målebrev
- Planlagte tiltak
- Evt. konfliktpunkter som du ser kan oppstå
- Konstruktive innspill til utforming av planen, både på form og innhold

Endring av reguleringsplanen utarbeides av Hinnstein AS på vegne av tiltakshaver. Eventuelle forhold eller synspunkter, idéer og informasjon som planlegger bør kjenne til før forslaget fremmes, bes sendt til **Hinnstein AS** innen fristen angitt til slutt i dette brev.

Planprosessen

I det følgende vil vi gi en kort, generell orientering om planarbeidet med både spesiell orientering om denne planen og litt generell orientering om typisk saksgang i reguleringssaker.

Vurdering av innspill – planen fremmes

Det vil bli gjort en samlet vurdering av alle innspill etter at svarfristen for disse er utløpt. Det avvikles om nødvendig et nytt planmøte nr. 2 med Harstad kommune for å gjennomgå innspill og merknader og vurdere om og evt. hvordan disse skal innarbeides i planen.

Etter vår samlede vurdering, også i samarbeid med tiltakshavere og Harstad kommune, utarbeides et planforslag som fremmes til formell behandling i Harstad kommune, først i administrasjonen, deretter i politisk. Som resultat av politisk behandling vil planen kunne bli avvist eller vedtatt utlagt til off. ettersyn.

Politisk behandling, offentlig ettersyn og endelig vedtak

Når planforslaget blir vedtatt utlagt til off. ettersyn, vil alle berørte på ny bli tilskrevet med opplysninger om saken, bl.a. om hvor komplett planmateriale finnes for gjennomsyn. Et typisk brev i denne sammenheng vil da inneholde et (nedfotografert) plankart og diverse saksdokumenter som vedlegg.

I tillegg vil planen i full størrelse bli utlagt til offentlig ettersyn på angitte steder. I den sammenheng vil alle på ny kunne vurdere mer konkret og på et mer detaljert grunnlag alle konsekvenser av planen. Det vil da gis anledning til å komme med evt. nye merknader og nye innspill til planen, eller evt. gjenta de samme innspill som tidligere er inngitt.

Merknadsbehandling

Innkome merknader og innspill etter off. ettersyn skal vurderes av administrasjonen i Harstad kommune og legges fram politisk til 2.gangs behandling. Det vil dermed også kunne gjøre en helhetlig vurdering av merknader og innspill før det fattes nytt vedtak, positivt eller negativt.

Tilbakemelding

Vi ber om skriftlig tilbakemelding til oss **innen 30.05. 2024**.

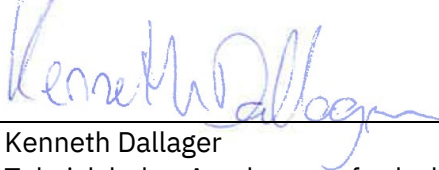
Hvis dette ikke kan oppfylles, ber vi også om å få en begrunnet forespørsel om forlenget frist. I motsatt fall antar vi at De ikke har innspill eller innvendinger til planen på dette stadiet i planprosessen. Vi fremmer da planen i samråd med vår oppdragsgiver.

Eventuelle forhold eller synspunkter som planlegger bør kjenne til før forslaget fremmes formelt, bes sendt skriftlig til **Hinnstein AS** innen angitte frist.

E-postadressekenneth@hinnstein.no**Postadresse**

Hinnstein AS
Normanns gate 3
9405 HARSTAD

Vennlig hilsen



Kenneth Dallager

Teknisk leder, Areal og samferdsel, Hinnstein AS

Vedlegg:

- Søknad om reguleringsendring
- ROS-analyse
- Kartutsnitt med angivelse av planområde
- Situasjonsplan som viser foreløpig planlagt tiltak
- Supplerende planbestemmelser
- Referat fra planmøte 1
- Sol-/skyggeanalyse
- 3D-illustrasjon av feltet