

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	(Reguleringsendring av) Fagerlia, endring av RP for Heggen
Plantype	Eldre reguleringsplan, 27.03.1996 (PBL 1985)
Tiltakshaver	
Firma, Org.nr.	Apotekergården Eiendom AS, 911 825 007
Postadresse	Utsikten 34, 9406 Harstad
Kontaktperson	Roald Johansen
Tlf.nr, Epost	911 18 542, utsikten34@gmail.com
Forslagsstiller	
Firma, Org.nr.	Hinnstein AS, 888 458 182
Postadresse	Normanns gate 3, 9405 Harstad
Kontaktperson	Lisa-Marie Winther
Tlf.nr, Epost	957 51 233, lisa@hinnstein.no
Fakturamottaker	
	Tiltakshaver

Formålet med planen

Tiltakshaver Apotekergården Eiendom AS er eier av eiendommene gnr/bnr 557/913 (Fagerliga 26) og 57/976 (Fagerlia 28), og ønsker å utvikle eiendommene innenfor boligformålet.

Eiendommene er i dag regulert til boligformål (felt B 1.1) i gjeldende reguleringsplan «REGULERINGSPLAN FOR FAGERLIA, endring i RP for Heggen», dato 27.03.1996. Reguleringsplanens bestemmelser vurderes å være veldig spesifikke mht utnyttelsesgrad, plassering og utforming.

Apotekergården Eiendom ønsker å tilrettelegge for muligheten til å etablere to eneboliger i i tråd med dagens byggeskikk, hvor bygningene har mulighet for å etableres med flatt tak eller pulttak, og kan oppføres i to etasjer. Det er også ønskelig å fjerne spesifikke krav tilknyttet boligene, slik som "tett vegg eller høytsittende vinduer", og møneretning. Gjeldende plan har også bestemmelser til maks mønehøyde, som foreslås justert til maks kote møne i tråd med dagens reguleringskikk med høyder som tillater bebyggelse med to etasjer.

For å hjemle tilretteleggelse av ønsket etablering, må det utarbeides en endring av reguleringsplanen for eiendommen.

Forslag til planområde

Ønsket endring gjelder kun for eiendommene 57/913 og 57/976, men ettersom deler av kjøreveien Fagerligveien er innenfor samme feltbetegnelse (Felt B1.1), faller det naturlig å innlemme dette området også. Planområdet foreslås å bestå av samme område som i gjeldende reguleringsplan, felt B1.1. Dette omfatter bolig-eiendommene 57/913 og 976, samt deler av omkringliggende eiendommer regulert til kjøreveg (eiendommene 57/66, /428 /856, /857, /858, /862, /1082, /1495), se utsnitt til slutt i dokumentet. Kjøreveg foreslås tatt med for å fjerne resterende, tilgrensende flik av PID 328.

Endringen vurderes ikke å gå ut over planens overordnede rammer og føringer, og bør etter planfremstillers forståelse kunne utarbeides som en reguleringsendring med administrativt vedtak iht PBLs §12-14 2.ledd.

Eiendommer innenfor planarealet (Eier)

GNR 57 BNR 913 og 976 (Apotekergården Eiendom AS)

Vegareal

- GNR 57 BNR 66 (Bengt Olsen)
- GNR 57 BNR 428 (Harstad kommune)
- GNR 57 BNR 856 (Leif-Kåre Torstad)
- GNR 57 BNR 857 (Willy Martin J Haukebø)
- GNR 57 BNR 858 (Bengt Olsen)
- GNR 57 BNR 862 (Tore Forthun, Chatrine B Isaksen)
- GNR 57 BNR 1082 (Arild Johan Jensvold, Eidun I Lindseth Jensvold)
- GNR 57 BNR 1495 (Harstad kommune)

Berører planen annen manns private grunn? Er det inngått avtale om erverv eller ny/endret bruk?

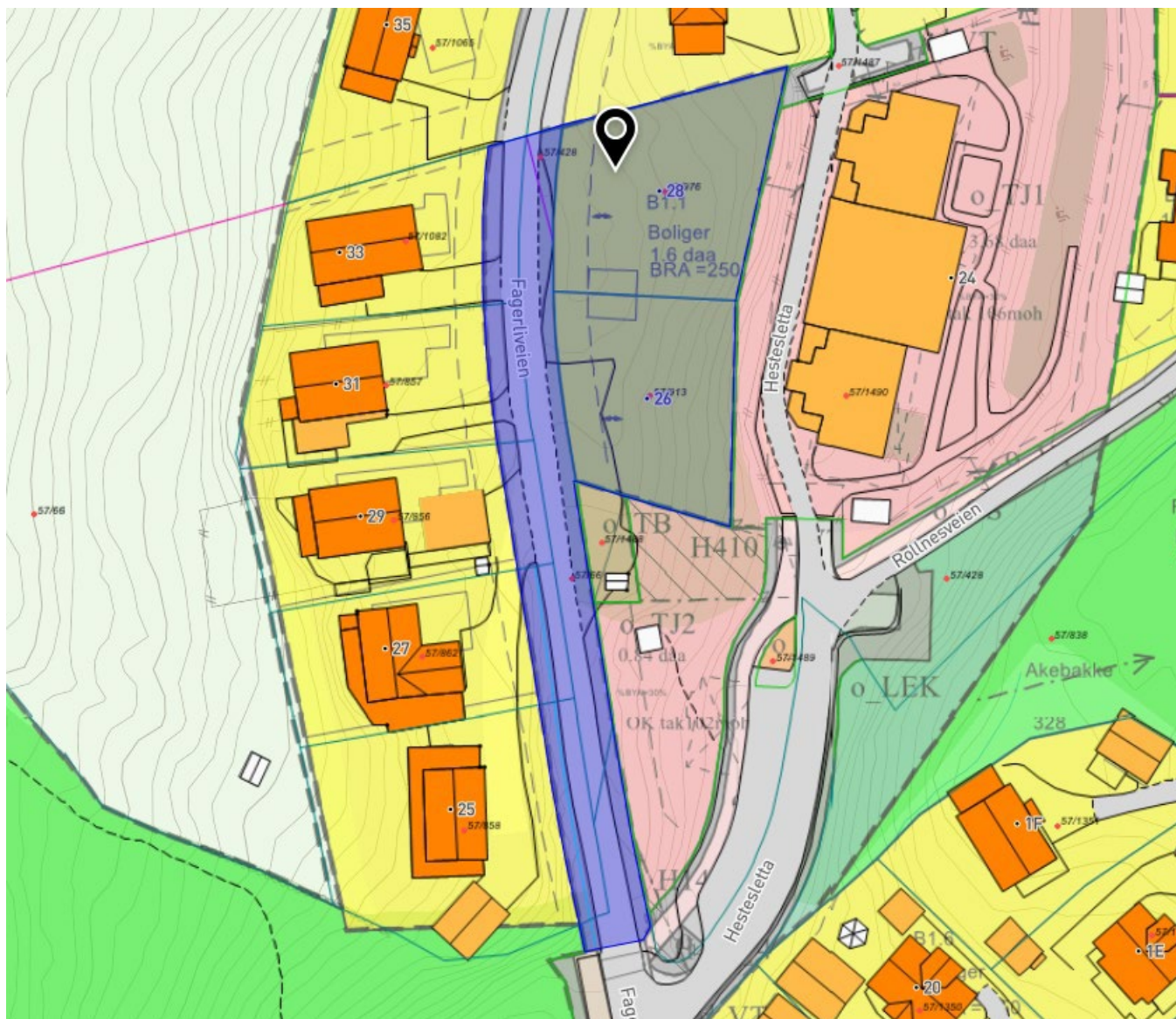
Forslaget til planområdet berører annen manns grunn, men reguleringsendringen vil ikke medføre endringer av regulert areal for disse eiendommene. Den delen av planområdet som eies av andre enn tiltakshaver er i dag regulert til formålet Kjørevei, og vil beholde sitt formål og bestemmelser.

Vedlegg til planinitiativet

- Foreløpig planlagt tiltaksgrense (vedlagt til slutt i dokumentet)

Beskrivelse av planinitiativet	
Aktuelle reguleringsformål	Boligbebyggelse (frittliggende småhusbebyggelse).
Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	<p>Det planlegges å tilrettelegge for etablering av eneboliger i tråd med dagens byggeskikk, samt at utnyttelsesgraden justeres iht. dagens planskikk med utnyttelsesgrad %BYA etter dagens normale behov.</p> <p>Det ønskes å tilrettelegge for at eneboligene skal kunne oppføres med flatt tak eller pulttak, og legge til rette for bebyggelse med to etasjer.</p>
Utbyggingsvolum og byggehøyder	<p>Reguleringsendringen skal tilrettelegge for etablering av to eneboliger. Det foreligger per dags dato ikke noe konkret utbyggingsvolum, annet enn ønsket om å kunne etablere en enebolig over to etasjer.</p> <p>Reguleringsendringen ønskes å tilrettelegge for en %BYA iht. til dagens behov og i tråd med omkringliggende bebyggelse, %BYA= 40. Det foreslås i tillegg at byggehøyde justeres til maks kote møne, der det legges til rette for to fulle etasjer. Dagens regulering tillater tiltakshaver å fylle opp tomte for å øke boligens koteplassing.</p>
Hvilke virkninger planarbeidet vil få utenfor planområdet	Planarbeidet vil ha relativt liten innvirkning på øvrige omgivelser. Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for oppføring av byggverk i tråd med dagens byggeskikk, på en allerede regulert eiendom.
Antall boenheter	Gjeldende plan hjemler ikke antall boenheter. I foreløpige planer planlegges det for to boenheter. Tiltakshaver har ikke tatt stilling til om boligene skal ha mulighet for en mindre utleiedel.
BRA/BYA (m²) næringsareal, bolig mv.	Reguleringsendringen skal legge til rette for arealutnyttelse iht. dagens standard og lovverk, med %BYA= 40. Dette er også i tråd med det lagt til rette for på boligbebyggelsen nord for eiendommene, hjemlet gjennom PID 609.
Friområder, lekeplasser	Planarbeidet er en endring av hjemlede boligtomter. Det planlegges ikke etablert nye friområder eller lekeplasser.
Offentlige arealer/infrastruktur (eksisterende som berøres eller behov for nytt som må reguleres eller medtas i planleggingen)	Ingen kjente
Kommunal/privat infrastruktur	Ingen kjente nye behov.
Er det ønskelig å inngå utbyggingsavtale ifm planarbeidet	Tiltaket vurderes ikke være av en karakter som gjør dette ønskelig.
Funksjonell og miljømessig kvalitet	Det forutsettes at det skal være god funksjonell kvalitet. Miljømessig kvalitet skal være i henhold til gjeldende regelverk.
Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser (herunder beskrive eventuelle planlagte naturinngrep)	Eiendommene er allerede regulert til bolig, og en må i så måte forvente at det vil kunne oppføres boliger i området. Formålet med endringen er å tilrettelegge for oppføring av eneboliger i tråd med dagens byggeskikk i to etasjer, med en %BYA som anses å være normal iht. dagens behov og standard, og byggehøyde som tilrettelegger for ønsket bebyggelse. Dette innebærer ingen nye elementer innenfor planområdet, kun endring eller fjerning av eksisterende bestemmelser.
Forholdet til kommuneplan	Området er avsatt til bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel.
Forholdet til eventuelle gjeldende reguleringsplaner	Eiendommene 57/976 og 57/913 er regulert til boligformål gjennom reguleringsplanen " REGULERINGSPLAN FOR FAGERLIA, endring i RP for Heggen" PID 328. Resterende område i planområdet er regulert til kjørevei, og tenkes ikke endret.

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	Ingen kjente
Hvordan samfunnsikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet	Vurderes ivaretatt gjennom gjeldende plan og overordnet lovverk.
Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart	Kommunen, Fylkeskommunen, Statsforvalteren, Sametinget, NVE, HLK, Reinbeitedistrikt.
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.	<p>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.</p> <p>Tiltaket vurderes derfor ikke å utløse krav om konsekvensutredning.</p>



Figur 1: Planområdets tenkte avgrensning innenfor område markert i blått. Markør indikerer Fagerligrøveien28.