

Harstad kommune
v/Areal- og Byggesakstjenesten

Søknad om reguleringsendring – Fagerliveien 26 og 28.

Tilknyttet endring av reguleringsplan for område tilknyttet eiendommene 57/913 og deler av 57/976.

I medhold av plan- og bygningslovens §12-14 2.ledd, søkes det om reguleringsendring for deler av gjeldende plan Fagerlia, endring av RP for Heggen PID 328, nærmere bestemt for eiendommene 57/913 og 57/976. Arealets avgrensning er angitt i vedlagte kartutsnitt.

Bakgrunnen og hensikt

Det vises til referat fra oppstartsmøte, datert 08.12.2022. (Saksnr. 22/4518).

Tiltakshaver eier eiendommene 57/913 og 57/976, og ønsker å oppføre to eneboliger på tomtene. Eiendommene er i dag regulert til bolig gjennom reguleringsplanen *Fagerlia, endring av RP for Heggen (PID 328)*. For at ønsket bygning skal kunne oppføres, har kommunal myndighet foreslått at det utarbeides en reguleringsendring.

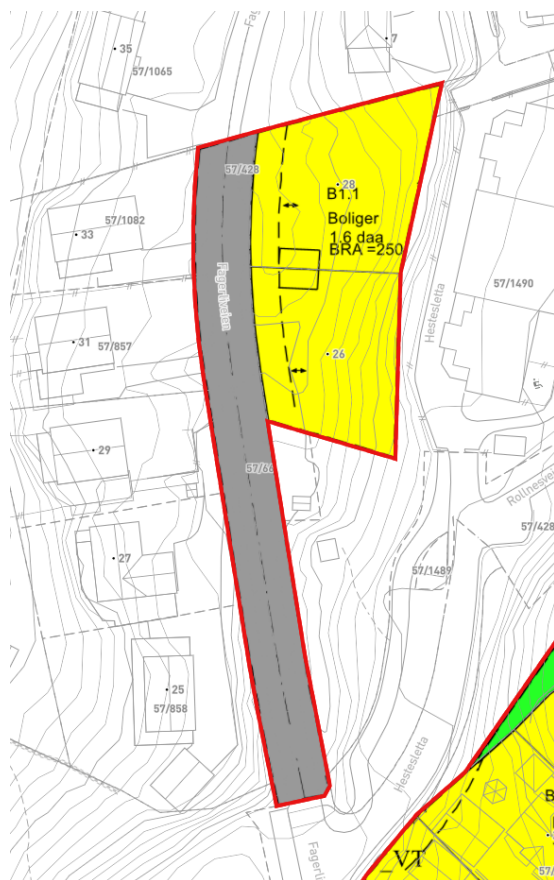
Planområdet

Planområdets utstrekning er vist på vedlagte kartutsnitt, og omfatter eiendommen 57/913 og eiendommen 57/976. Planområdet som er en del av ønsket endring har en total utstrekning på ca. 1,6 daa, men er juridisk sett en del av det større planområdet tilknyttet planen for Fagerlia, endring av RP for Heggen (*PID 328*).

Arealet til eiendom 57/913 og 57/976 er i dag regulert til bolig gjennom gjeldende reguleringsplan.

Forslag til endring av detaljregulering med administrativt vedtak, iht PBLs §12-14 2.ledd
Arealformålet til omsøkte eiendommer vil i hovedsak forbli den samme. Søknaden gjelder reguleringsendring av opprinnelig reguleringsplan for å kunne oppføre moderniserte hus. Det ønskes å tilrettelegge for oppføring av eneboliger med flatt tak eller pulttak, og legge til rette for bebyggelse med to etasjer. I tillegg vil det være ønskelig å fjerne spesifikke krav, slik som tett vegg eller høysittende 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.

Planbestemmelser vedlagt denne søknad vil være et supplement til gjeldende planbestemmelser, og gjelder kun for eiendommene 57/913 og 57/926. Planbestemmelser og plankartet endrer utnyttelsesgraden til 40% BYA og det er settet en maksimal mønehøyde til kote +113. Det legges til rette for en enebolig på hver av de to eiendommene.



Figur 1: Dagens gjeldende reguleringsplan. Tiltaket vil i utgangspunktet ikke medføre behov for endringer av plankartet.

Nabovarsel

Varsel om planstart ble annonsert i Harstad Tidene. Samtidig ble det sendt ut varsel om planstart til naboer og berørte offentlige instanser den 22.04.2024, med frist for innspill 03.06.2024. Fullstendig nabovarsel med supplerende informasjon ble i tillegg gjort tilgjengelig på Hinnsteins hjemmeside, hinnstein.no.

Merknadsbehandling

Det vil bli utført en merknadsbehandling, og alle mottatte merknader, og merknadsbehandling vil bli vedlagt som egne vedlegg. Dersom det kommer vesentlige innspill til dette varselet, vil søknaden kunne bli revidert.

Forslag om reguleringsendring

Reguleringsendringen av reguleringsplanen *Fagerlia, endring av RP for Heggen (PID 328)*, fremgår i sin helhet av vedlagt plankart og planbestemmelser.

Endringene omsøkt gjennom denne reguleringsendringen omfatter i hovedsak:

Plankart:

- Byggehøyde og utnyttelsesgrad stadfestet i plankart.
- Bestemmelse BRA tas ut av plankartet.
- Skravur som viser plassering av bebyggelse videreføres ikke.

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.

- Bestemmelse om mønehøyde erstattes av fastsettelse av maksimal tillatt byggehøyde i plankartet.
- Bestemmelse om plassering av bebyggelse tas ut av planen.
- Bestemmelse om takform og takvinkel endres slik at planen også tillater pulttak eller flatt tak.
- Bestemmelse om møneretning tas ut av planen.
- Bestemmelse om tett vegg og plassering av vinduer på vegg mot nord tas ut av planen.
- Bestemmelse om overvannshåndtering tas inn i planen.
- Bestemmelse om sikring av bratt terreng mot Hestesletta tas inn i planen.
- Bestemmelse om håndtering av støv og støy tas inn i planen.
- Det er i tillegg stadfestet antall boenheter som tillates etablert på eiendommene, iht ønske fra planmyndigheten.

Aktuelle forhold/temaer ifm. planendring iht. referat fra oppstartsmøte

Statlige eller regionale planretningslinjer og rikspolitiske retningslinjer:

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig- areal- og transportplanlegging:

Tiltaket vil bidra til en foretting, og ligger innenfor et etablert boligområde med god tilgang på kollektivtransport.

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging i kommunene:

Klimagassutslipp og miljøvennlig effektiv energibruk bli vurdert under detaljprosjektering av nybygget. Bygningsmasse og utearealer må bygges og plasseres slik at vind, vann/overvann/snø kan håndteres tilfredsstillende.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen:

Tiltakets størrelse er av en beskjeden karakter, og berører ikke eksisterende/planlagt struktur eller anlegg som er tilrettelagt for boliger. Arealer til lek/opphold eller adgang til friluftsområder eller vegnett mellom boligene i området og til bl.a. skole og handelssenter, berøres ikke.

FNs Bærekraftsmål

FNs bærekraftsmål er verdens felles arbeidsplan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringene innen 2030. Relevante mål: Bærekraftige byer og lokalsamfunn, og god helse. Tiltaket bidrar til balansert bolig- og fortettingstiltak, som muliggjør bruk av eksisterende infrastruktur. Nytt bygg bidrar til lavere klimautslipp på sikt, mindre energiforbruk/mer gjenvinning av energi, samt bedre levevilkår for beboerne.

Virkninger på klima og miljø

Byggteknisk forskrift er førende for alle nybygg. Planen medfører ingen eller ubetydelige konsekvenser for klima og miljø i eller rundt planområdet. Tiltakets størrelse er av en beskjeden karakter, ingen tiltak foreslås.

Konsekvensutredninger:

Reguleringsendringen er i tråd med de formålsareal avsatt gjennom kommuneplanens arealdel. Planfremstiller har i samråd med planmyndigheten derfor konkludert med at tiltaket ikke utløser krav om konsekvensutredning med bakgrunn i *forskrift om konsekvensutrednings §6, 7 eller 8*.

Planfaglige vurderinger

Naturgrunnlag

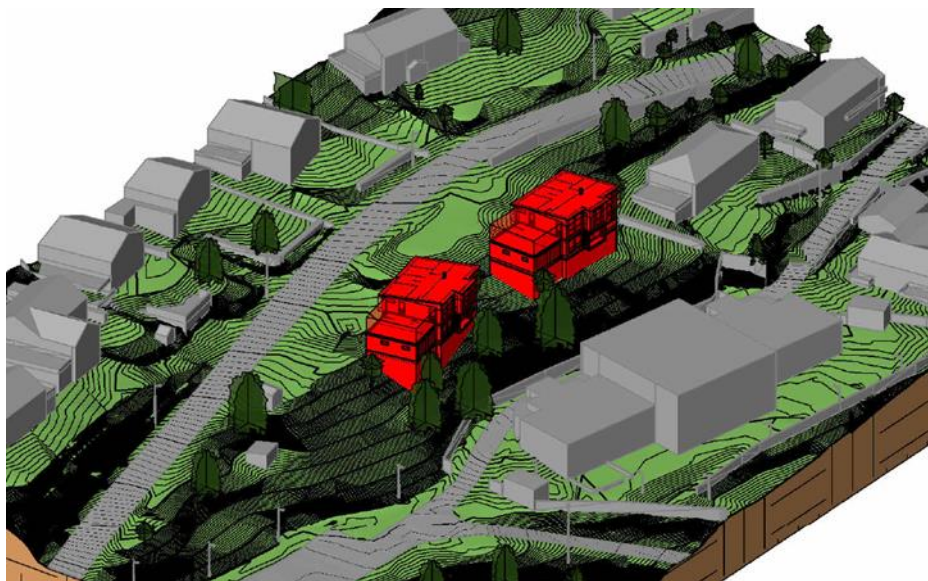
Øverste del av planområdet er relativt flatt, men skrå deretter bratt ned mot veien Hestesletta og eiendommen nedenfor hvor det er etablert en barnehage. Dette vil kunne utløse behov for sikring av området i både anleggs- og bruksfasen. Krav om vurdering av sikringstiltak ved gjennomføring av anleggstiltak og sikringstiltak før brukstillatelse kan gis for nye boliger tas inn i planbestemmelsene.

Fortetting

Tiltaket medfører fortetting av eksisterende boligområde i tråd med overordnet plan og gjeldene reguleringsplan.

Landskap

Gjeldende reguleringsplan legger til rette for boligbebyggelse på eiendommen. Endringen i høyde og volum på bygg som følge av planendringen er liten. Det er gjennomført sol- og skyggeanalyse for tiltaket og planfremstiller kan ikke se at tiltaket vil medføre mer ulempe for omkringliggende bebyggelse enn det som er godkjent i gjeldene plan. Byggene er planlagt plassert vesentlig lavere i terrenget enn bebyggelsen ovenfor, og med god avstand til denne, slik at ikke disse skal oppleve vesentlig tap av sollys eller utsikt. Dagens regulering tillater tiltakshaver å fylle opp tomte for å øke boligens koteplassering.



Figur 2. 3D modell som viser tiltaket i forhold til omkringliggende bebyggelse.

Estetikk og byggeskikk

Planendringen skal legge til rette for etablering av to bolighus med en utforming i tråd med dagens byggeskikk. Endringen åpner opp for å etablere bolig med pulttak eller flatt tak for å imøtekomme dagens krav og behov. Byggenes plassering i terrenget gjør at de ikke vil skille seg vesentlig ut sammenlignet med øvrig bebyggelse i området.

Miljøfaglige vurderinger

Forurensning

Planendringen antas ikke å medføre noen endringer i forhold til vedtatt reguleringsplan. Anbefalinger om luftkvalitet i retningslinje T-1520 og støy i retningslinje T-1442 skal overholdes i anleggsperioden og etter at området er tatt i bruk.

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støv, støy og andre ulemper i bygge- og anleggstiden skal følge søknad om igangsettingstillatelse. Planen skal redegjøre for støyforhold, renhold og støvdemping, trafikkavvikling, massetransport, driftstider og trafiksikkerhet for gående og syklende – spesielt ved tidspunkt for skolestart og skoleslutt.

Samfunnsikkerhet og beredskap

ROS-analyse

Det er utarbeidet en ROS-analyse for planendringen.

Denne risiko- og sårbarhetsanalysen har identifisert 4 aktuelle hendelser som har betydning for vurdering av risiko- og sårbarhet ved gjennomføring av reguleringsendringen, men det er kun en av de som krever tiltak. Dette knyttes til hendelser som følge av etablering og bruk av bygg og utearealer ovenfor bratt terreng.

Følgende tiltak foreslås tatt inn i planen.

- Området sikres under byggeprosessen
- Sikre området før innflytting i boligene

Ved å gjennomføre de foreslåtte tiltakene vil risikonivået holdes redusert på en tilfredsstillende måte når planen skal gjennomføres.

Infrastruktur

Endringen av planen vil ikke påvirke vegtrafikk/transport i en merkbar grad, sett i lys av samfunnsikkerhet og beredskap. Endringen vil ikke medføre endring i trafikkmengde eller trafikkbilde i forhold til gjeldende reguleringsplan. Tiltaket vurderes ikke å medføre endringer eller påføre dagens situasjon ugunstige belastninger.

Barn, unge, eldre og funksjonshemmedes interesser

Leke – og oppholdsarealer

Søknaden omhandler mindre justeringer av gjeldende reguleringsplan. Kommunen har vurdert at søknaden ikke vil utløse krav til opparbeidelse av lekeplass.

Utomhusplan

Gjeldende forhold ved adkomst og omkringliggende områder planlegges videreført slik de i dag er oppført i reguleringsplankartet.

Teknisk infrastruktur

Trafikkplan/vegutforming

Alle bestemmelser som gjelder for areal avsatt til trafikk og vei skal videreføres i gjeldende plan.

Vann, avløp og overvann

Planendringen medfører ingen endringer i forhold til håndtering av vann, avløp og overvann.

Behandling av reguleringsendringen etter PBLs §12-14 2.ledd:

Justeringene som foreslås gjennomført gjennom denne søknad vurderes av planfremstiller, med bakgrunn i dens omfang og virkning, å være av en karakter som muliggjør kommunal behandling etter plan- og bygningslovens §12-14 2.ledd.

Vennlig hilsen

Ragna Vråberg

Ragna H. Vråberg
Arealplanlegger, Hinnstein AS

Vedlegg:

1. Plankart (kun endringen) (PDF og SOSI)
2. Situasjonsplan (med planlagt bebyggelse)
3. Supplerende planbestemmelser (word og PDF)
4. Utsendt varsel om planstart
5. Merknader og merknadsbehandling
6. Avisannonse
7. Referat fra oppstartsmøte
8. Situasjonsplan_Sol/Skygge-studie_3D-illustrasjon
9. Samfunnsikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse
10. 3D-modellerings/volumstudie av nye bygg
11. Perspektiv og snittegninger