



HARSTAD KOMMUNE
AREAL OG BYGGESAKSTJENESTEN

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

Jf. pbl § 12-8, sist revidert: 23.03.22

Plantittel:	<i>Avklares i møtet</i>		
Plantype:	<input type="checkbox"/> Områderegulering <input type="checkbox"/> Detaljregulering <input type="checkbox"/> Endring av reguleringsplan. Gjeldende plan: <input type="checkbox"/> «Mindre» endring av reguleringsplan, jf. pbl § 12-14, 2. ledd Gjeldende plan:		
Saksnummer:	22/4518	Planid:	328
Saksbehandler:	Rune Stigen Kvannli		
Møtested:	Teams	Møtedato:	08.12.22
Møtedeltakere:			
Oppdragsgiver:	Apotekergården Eiendom AS, v/Roald Johansen		
Forslagsstiller (fagkyndig):	Hinnstein AS v/Lisa Marie Winther		
Kommune/planmyndighet	Sortland kommune er settekommune for Harstad kommune. For Sortland kommune: Ingelin Karlsen, fagkoordinator Geodata Oda Lie Engesæth, Arealplanlegger Tiril Bygdnes, Arealplanlegger Rune Stigen Kvannli, Fagkoordinator planavdelingen		
Andre:			

1. Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å: <ul style="list-style-type: none">- Videreføre intensjonen og hovedtrekkene i overordnet planverk og gjeldende reguleringsplan. Dette innebærer tilrettelegging for bygging av to eneboliger.- Fastsette mønehøyde/byggehøyder basert på oppdaterte volumstudier, snittegninger og 3D-modellering.- Fjerne spesifikke krav tilknyttet eiendommene i gjeldene reguleringsplan.- Justere angitt BRA til en høyere utnyttelsesgrad angitt i BYA	Merknader: Tiltaket/søknaden må dokumentere: <ul style="list-style-type: none">- 3D-modellering/volumstudie av nye bygg- Sol-/skyggediagram- Perspektiv og snittegninger- Risiko- og sårbarhet (ROS jf pbl§ 4-3)- Vurdere avbøtende tiltak i anleggsperioden av hensyn til naboer og tilstøtende barnehage- Nødvendige sikringstiltak i anleggsperioden- Justering/oppdatering av planbestemmelser mtp estetikk/byggeskikk/takform.
--	--

2. Planområde

Planområdet skal være som angitt med rød strek:

(legg inn skjermdump)

Merknader:

Tiltaket vil i utgangspunktet ikke medføre behov for endringer av plankartet.

3. Planstatus for reguleringsområdet

Plan:

- Kommuneplanens arealdel
- Kommunedelplan
- Reguleringsplan
- Pågående planarbeid i området
- Andre planer/vedtak

Plannavn og formål:

Gjeldende plan: Reguleringsplan for Fagerlia, endring av reguleringsplan for Heggen.
Området er regulert til boligformål.

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

Planretningslinjer som er aktuelle skal vurderes konkret opp mot denne planen/endringen.

FNs bærekraftsmål: Hvilke mål er relevante, og hvordan bidrar planen til å nå målene.
(<https://www.fn.no/om-fn/fns-baerekraftsmaal>)

FNs bærekraftsmål som er aktuelle skal vurderes konkret opp mot denne planen/endringen.

Virkninger på klima og miljø:

Hvordan tiltaket kan påvirke klima- og miljøinteresser i og utenfor planområdet.

Klimagassutlipp og klimatilpasning skal alltid beskrives.

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 forslagsstillers vurdering av KU-plikten
- Planen utløser ikke krav om konsekvensutredning etter forskrift om KU, jf. §§ 6 og 8.

Begrunnelse:

Planen utløser krav om konsekvensutredning etter forskrift om KU, Jf. §

Begrunnelse:

- 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:

Forut for oppstartsmøtet ble det gjennomført en tiltaksanalyse som resulterte i ingen vesentlige funn. I forbindelse med søknad om endring av reguleringsplan må det utarbeides en ROS-analyse jf pbl § 4-3..

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:
<p>X Naturgrunnlag: Grunnforhold, helningsgrad, solforhold, vegetasjon, topografi, geologiske ressurser</p>	<p>På, eller inntil tomte ligger en fjellskrent. Like nedenfor ligger en barnehage. Fjellskrenten må vurderes ved gjennomføring av anleggstiltak og sikringstiltak før brukstillatelse kan gis for nye boliger.</p>
<p><input type="checkbox"/> Landbruk Nedbygging av dyrka eller dyrkbar mark.</p>	<p>Ingen vesentlige merknader</p>
<p><input type="checkbox"/> Reindrift Berøres reindriftsinteresser</p>	<p>Ingen vesentlige merknader</p>
<p><input type="checkbox"/> Lokaliseringsfaktorer, avstand til: Skole, servicetilbud, friluftsområder/friområder, kollektivtilbud</p>	<p>Ingen vesentlige merknader</p>
<p>X Fortetting</p>	<p>Tiltaket medfører fortetting av eksisterende boligområde i tråd med overordnet plan og gjeldende reguleringsplan</p>
<p><input type="checkbox"/> Grøntstruktur</p>	<p>Ingen vesentlige merknader</p>
<p>X Landskap Virkning, 3d presentasjon</p>	<p>I forbindelse med høring/varsel om endring av reguleringsplan må det følge dokumentasjon slik nevnt i pkt 1 for å vise virkningene av foreslåtte endringer.</p>
<p>X Estetikk og byggeskikk Nær- fjernvirkning, tilpasning til eksisterende omgivelser, utnyttelsesgrad, byggehøyder</p>	<p>I forbindelse med høring/varsel om endring av reguleringsplan må det følge dokumentasjon slik nevnt i pkt 1 for å vise virkningene av foreslåtte endringer. Eventuelle endringer i planbestemmelsene må klart fremgå av søknaden.</p>
<p><input type="checkbox"/> Boligpolitisk plan: Er det aktuelt med tilvisningsrett, andel boliger med kommunal forkjøpsrett. Redegjøre for i planbeskrivelsen?</p>	<p>Ingen vesentlige merknader</p>

<input type="checkbox"/> Senterstruktur Forsterke en god senterstruktur, handelsetablering, kjøpesenter <input type="checkbox"/> Kommunal økonomi Realisering - behov for offentlige midler <input type="checkbox"/> Kommunale tjenester Er det tilstrekkelig kapasitet på skole/barnehage i området? Hvilke behov for nye kommunale bygg utløser planen?	Ingen vesentlige merknader Ingen vesentlige merknader Ingen vesentlige merknader
Miljøfaglige vurderinger: <input type="checkbox"/> 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. <input type="checkbox"/> Strandsone og vassdragsforvaltning Strandsone, flom, isgangssikring <input type="checkbox"/> Friluftssinteresser Løyper og stier, fri ferdsel til vassdrag, fiske, rasteplasser <input type="checkbox"/> Forurensning Luft og støy fra eksisterende og planlagte tiltak, forurenset grunn, drikkevannskilder, svevestøv fra eksisterende og planlagt tiltak. Berøres planen av støysoner?	Merknad: Ingen vesentlige merknader Ingen funn i tiltaksanalyse Ingen vesentlige merknader Ingen funn i tiltaksanalyse Ingen vesentlige merknader Ingen funn i tiltaksanalyse 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 støy, 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.
Kulturlandskap og kulturminner: <input type="checkbox"/> Kulturlandskap Landskapsverdi, grense mellom by og landbruksareal <input type="checkbox"/> Kulturminner Automatisk freda kulturminner, vedtaksfreda kulturminner, bevaringsverdige bygninger og miljøer, SEFRAK	Merknad: Ingen vesentlige merknader Ingen vesentlige merknader
Samfunnssikkerhet og beredskap jf. pkt. 3 <input type="checkbox"/> Risiko- og sårbarhetsanalyse Jf. pbl §4-3	Merknad: Det må utarbeides ROS-analyse som skal følge søknad.

<input type="checkbox"/> Naturbasert sårbarhet Ras, skred – stein, jord, marin grense, kvikkleire, snø, flom, radon, høyspentstrekk, krav til brannvann <input type="checkbox"/> Virksomhetsbasert sårbarhet Brann/eksplosjon, kjemikalie utslipp oa., lagringsplasser for farlige stoffer, deponering/destruksjon av avfall og gamle fyllplasser, forurenset grunn, transport av farlig gods, elektromagnetiske felt fra kraftledninger, FAST-registeret <input type="checkbox"/> Infrastruktur Vegtrafikk/transport nett, luftfart, farleder	Ingen vesentlige merknader Ingen vesentlige merknader Ingen vesentlige merknader
Barn, unge, eldre og funksjonshemmedes interesser <input type="checkbox"/> Leke- og oppholdsarealer Krav til størrelse, utforming, kvalitet, egnethet for lek og opphold (solfyllt, vindskjerm, god vegetasjon, bevisst utformet i forhold til terreng og klima, trafikkikker, uten forurensning), variert mhp. ulik type lek, ulike årstider, tilgjengelighet, helse- og sikkerhetsmessige forhold, totalvurdering av behov, tap av bestående/egnet lekeareal (nære friluftsområder, åpne plasser, barnetråkk, 100m skogen), alternativer til å opprettholde bestående lekeareal, avsatt erstatningsareal <input type="checkbox"/> Barnetråkk <input type="checkbox"/> Områder for allmennheten Universell utforming, tilgjengelighet <input type="checkbox"/> Utomhusplan Viser eksisterende vegetasjon, nyplanting, parkering, gangvei, stigningsforhold og uteplasser. Redegjør for universell utforming av uteareal. Kan gjøres bindende gjennom bestemmelser.	Merknad: Søknaden omhandler mindre justeringer av gjeldende reguleringsplan. Slik kommunen vurderer det vil ikke søknaden utløse krav til opparbeidelse av lekeplass. Søknaden omhandler for øvrig kun 2 boenheter. Retningslinjer for lekeplasser i Harstad kommune gjør seg gjelden Ingen vesentlige merknader Ingen vesentlige merknader Søknaden bør inneholde situasjonsplan som viser adkomst og parkering, samt organisering av nye bygninger.
Teknisk infrastruktur <input type="checkbox"/> Trafikkforhold ÅDT, parkeringskapasitet, fører tiltaket til økt transport, etablering langs høytrafikkert vegnett, ved utkraging av bygningsdeler over offentlig veg-/fortau skal det være minimum 3,5 meter fri høyde <input type="checkbox"/> Trafikkplan / vegutforming Vegbredder, grøfter, fortau/gang- og sykkel felt, fotgjengerkryssinger, høydeforhold, areal for snøopplag, tiltrekkelig areal til offentlig vegformål, kryss/avkjøringer – frisiktssoner, byggegrenser, belysning <input type="checkbox"/> Avkjørsler og kryss Trafikkikkerhet og trafikkavvikling i forhold til kryss <input type="checkbox"/> Kollektivtrafikk Tilrettelagt kollektivtrafikk, busslommer, leskur, universell kollektivløsning <input type="checkbox"/> Trafikkikkerhet Strekning skole/barnehage, lekeareal/oppholdsareal, bussholdeplasser/ kollektivtilbud, nærbutikk, boligområder <input type="checkbox"/> Vann, avløp og overvann	Merknad: Ingen vesentlige merknader Ingen vesentlige merknader Ingen vesentlige merknader Ingen vesentlige merknader Tomtene ligger langs en veistrekning hvor det ikke er bygget fortau, eller gangveg. Det anses ikke forholdsmessig å fremsette slikt krav i forbindelse med denne planjusteringen.

<p>Tilstrekkelig kapasitet? Behov for oppgraderinger, pumpestasjoner, slukkevann og brannkummer. Krav om overordna VAO-plan?</p> <p><input type="checkbox"/> Avfallshåndtering Avklare løsning for avfallshåndtering</p> <p><input type="checkbox"/> Tilknytningsplikt fjernvarme</p>	<p>Søker må dokumentere håndtering av vann, avløp og overvann.</p> <p>Ingen vesentlige merknader</p> <p>Ingen vesentlige merknader</p>
Annet:	Merknad:
<p><input type="checkbox"/> Andre forhold som må redegjøres for eller undersøkes: Forhold som skal avklares i etterkant av møtet.</p>	<p>Søker må redegjøre for hensyn til naboer og barnehage i anleggsperioden. Søker må angi kotehøyde for byggenes grunnflate, samt kotehøyde for max mønehøyde.</p>

5. Kart	
<p>Grunnkart</p> <p><input type="checkbox"/> Det er digitalt grunnkart for området (Euref 89). <input type="checkbox"/> Det er behov for tilleggsoppmålinger</p>	<p>Merknader: Kart, nabolister og plandata bestilles via https://harstad.e-torg.no/</p>

6. Gjennomføring	
<p>Aktuelle rekkefølgekrav</p> <p><input type="checkbox"/> Kjøreveg <input type="checkbox"/> Lekeplass/uteområder/grønnstruktur <input type="checkbox"/> Gang- sykkelvei / fortau <input checked="" type="checkbox"/> Vann- og avløpsnett <input type="checkbox"/> Annet</p>	<p>Merknader: Søker må dokumentere håndtering av vann, avløp og overvann.</p>
<p>Utbyggingsavtale</p> <p><input type="checkbox"/> Forslagsstiller ønsker å inngå utbyggingsavtale <input type="checkbox"/> Kommunen ønsker å inngå utbyggingsavtale <input type="checkbox"/> Det skal forhandles utbyggingsavtale med kommunen parallelt med planprosessen.</p>	<p>Merknader: Ikke aktuelt på nåværende tidspunkt</p>
<p>Andre forhold</p>	<p>Merknader Tiltakshaver må dokumentere at hensynet til barnehage og naboer blir ivaretatt gjennom bygg- og anleggsperioden</p>

7. Krav til varsel om oppstart av planarbeid og medvirkning	
<p>Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet. Varslet skal inneholde:</p>	<p>Merknader:</p>

<ol style="list-style-type: none"> 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 planinitativ. <p> <input type="checkbox"/> Kopi av referat fra oppstartsmøtet skal sendes til berørte sektormyndigheter. <input type="checkbox"/> Planomriss skal oversendes kommunen på sosi-format sammen med varselet. <input type="checkbox"/> Forslagsstiller annonserer varsel om oppstart i Harstad Tidende, gjerne også på egen internettside. <input type="checkbox"/> Regionalt planforum <input type="checkbox"/> Informasjonsmøte </p>	<p>Det kan bli aktuelt med et nabo-møte i forbindelse med varsel om endring av reguleringsplanen.</p>
--	---

8. Krav til planforslaget – innhold og materiale

<input type="checkbox"/> Forslagsstiller er gjort kjent med krav til utforming av planbeskrivelse, plankart og bestemmelser.	
<ol style="list-style-type: none"> 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 forslagsstillers kommentarer. 7. Planbeskrivelse (word-fil), jf. pkt. 4 planfagelige tema. <p> X Illustrasjonsmateriale. X ROS-analyse <input type="checkbox"/> Lengde- og tverrprofil for vegene. <input type="checkbox"/> Spesielle utredningsbehov/tilleggsrapport. </p>	<p>Merknader:</p> <p>3D-modell/volumstudie, sol/skygge diagram og snittegninger. Det må utarbeides ROS-analyse</p>

9. Framdrift

<input type="checkbox"/> Før planforslaget legges ut til offentlig ettersyn skal følgende møteserie gjennomføres: <ol style="list-style-type: none"> 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. <p> <input type="checkbox"/> Det er informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven. Saksbehandlingstid fra komplett </p>	
--	--

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: Apotekergården Eiendom AS,
Adresse: Utsikten 34,
Postnr.: 9406 Harstad
Org.nr.: 911 825 007

11. Kommunens foreløpige vurdering/konklusjon

X Anbefaler endring av reguleringsplan jf pbl § 12-14.

Planinitiativet stoppes, jf. pbl § 12-8, 2. ledd.

Det er uenighet om følgende punkter i referatet:

Merknader:

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.