



Hinnstein As
Normanns gate 3
9405 HARSTAD

Deres ref.

Vår ref.
23/616 - 6

Dato
20.02.2023

Referat fra oppstartsmøtet - for endring av reguleringsplan - planid 660 Grønnebakkan

Referat fra oppstartsmøte

Plantittel:	Avklares i møtet
Plantype:	<input type="checkbox"/> Områderegulering <input type="checkbox"/> Detaljregulering <input checked="" type="checkbox"/> Endring av reguleringsplan. Gjeldende plan: Gjeldende plan: Grønnebakkan - Gnr/Bnr 56/14, planID 660, vedtatt 28.10.21, <input type="checkbox"/> «Mindre» endring av reguleringsplan, jf. pbl § 12-14, 2. ledd Gjeldende plan:
Saksnummer:	23/616 Planid: 5402_660
Saksbehandler:	Heine Martinsen
Møtested:	Møterom ABY, rådhus 1 Møtedato: 31.01.23
Møtedeltakere: Oppdragsgiver: Forslagsstiller (fagkyndig): Kommune/planmyndighet	<ul style="list-style-type: none">• Grønnebakkan Panorama AS, Org.nr: 922 567 220 v/ Hallgren Gundersen hkg@volt.no mob: 90 51 89 53• Hinnstein AS v/ Kenneth Dallager kenneth@hinnstein.no mob: 91122285 Og Ingvild Myrvang Westvig ingvild@hinnstein.no mob: 93696349• Jan-Inge Lakså, enhetsleder ABY Areal- og byggesakstjenesten Jan-inge.laksoo@harstad.kommune.no mob: 90897503• Silje Kristine Kolloen, fagkoordinator Areal v/ ABY Areal- og Byggesakstjenesten silje.kolloen@harstad.kommune.no mob: 905 76 547• Elleke Bergersen-Wartena, avd. ingeniør VAO v/ DRU Drift- og utbyggingstjenesten, elleke.bergersen@harstad.kommune.no mob: 97465368• Jing Liu, avd. ingeniør VEI v/ DRU Drift- og utbyggingstjenesten, jing.liu@harstad.kommune.no mob: 91306218• Heine Martinsen (referent), Rådgiver Areal v/ ABY Areal- og byggesakstjenesten heine.martinsen@harstad.kommune.no mob: 94835967

Postadresse:
c/o postmottak,
Postboks 1000
9479 Harstad

Besøksadresse:
Asbjørn Selsbanesgt. 9
9407 Harstad

Telefon:
77 02 60 00

E-post:
postmottak@harstad.kommune.no
Hjemmeside:
www.harstad.kommune.no

Faktura-adresse:
Send EHF til
9908:972417971
Organisasjonsnr.:
972417971

1. Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet slik som beskrevet i planinitiativet er å:

Tiltakshaver er i prosjekteringsfasen for utvikling av det nye boligfeltet Grønnebakkan panorama i Harstad. Området er tidligere regulert, og gjeldende plan er PID 660 vedtatt 28.10.2021. I prosjekteringsfasen er det gjennomført justeringer som gjeldende plan ikke legger til rette for, og det er derfor konkludert nødvendig å gjøre en reguleringsendring for å hjemle de ønskede endringene.

BBB: Blokkbebyggelsen vil bli et sammenhengende bygg, istedenfor 3 separate. Antall boenheter øker fra 18 til 36. Lekeplasser BLK 3 og 4 må dermed flyttes. Det vil 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 i tråd med kommuneplanens arealdels bestemmelser. Adkomst flyttes noe, og størrelsen på avfallsområdet må ses på. Gesimshøyde økes noe (inntil ca. 1 m i nord).

BKS2: Bebyggelse her utgår (3 enheter). Det anlegges varmesentral for grunnvarme i området.

BKS1: Ingen endring. Se på behov for adkomstpiler. Ser også på bestemmelser vs plankart angående avfallsdunker.

BFS: Antall boenheter beholdes med 20 boenheter fordelt på 10 bygg. Endring av adkomst til boliger. Det er forespeilet noen mindre justeringer på kotehøydene innenfor formålsområdet (inntil 38 cm økning fra eksisterende detaljreguleringsplan).

F_GT2: Planlegges å utgå da eksisterende tursti kobles mot SV2 via «FRIOMRÅDE» i tilgrensende plan. Regulert turvei vil være for bratt til å kunne opparbeides.

Nettstasjon og pumpestasjon har hjemlet plassering i reguleringsplanen. Som følge av etterfølgende prosjektering planlegges plassering av disse justert noe.

Planbestemmelser: Ordlyd i §6.1 og 6.2 planlegges justert, 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.

Slokkevannstank planlegges etablert ved siden av løkkebanen.

Totalt bygningsvolum vil økes noe innenfor planområdet, samtidig som noe fjernes. Arealbeslag blir mer kompakt ettersom BKS2 utgår, mens BBB blir større. Bygningshøyder ønskes økt inntil ca. 1 meter i enkelte områder, sammenlignet med det dagens plan

Merknader:

Det skal fremgå av planbestemmelsen hvor mange boenheter som tillates innenfor planområdet.

legger til rette for. Området tilrettelegges for en økning i antall boenheter, fra 45 til 60 innenfor planområdet.

2. Planområde

Planområdet skal være som angitt med rød strek:



Det planlegges VAO-trasé som griper inn i tilstøtende reguleringsplan mot nord-øst, nødvendig areal for å fastsette hensynssone infrastruktur må tas med i planområdet.



Forslag til planomriss markert i blått sendt inn av plankonsulenten til oppstartsmøtet.

3. Planstatus for reguleringsområdet

Plan: Kommuneplanens arealdel Kommunedelplan Reguleringsplan**Plannavn og formål:**

Kommuneplanens arealdel, planID 605, vedtatt 02.09.2020, LNFR-formål samt bebyggelse og anlegg (BA6) med bestemmelse om plankrav.

Grønnebakkan - Gnr/Bnr 56/14, planID 660, vedtatt 28.10.21, boligbebyggelse blokkbebyggelse (BBB), frittliggende småhusbebyggelse (BFS), konsentrert småhusbebyggelse (BKS1 og BKS2), lekeplasser (o_BLK1, o_BLK2, BLK3 og BLK4), friområder (GF1, GF2, GF3, GF4, GF5) og turveier (f_GT1 og f_GT2), parkeringsplasser (o_SPP), veggrunn, avløpsanlegg, energianlegg, renovasjonsanlegg

Grønnebakkan/Geitberget, planID 159, vedtatt 20.10.75, Berørte formål: Boliger, og formål felles parkeringsplass

 Pågående planarbeid i området Andre planer/vedtak**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/endingen.

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/endingen.

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:

Bare deler av planinitiativets boligformål samsvarer med overordnet plan KPA kommuneplanens arealdel. Dette er allikevel forhold som anses ivaretatt gjennom forrige planprosess.

Konsekvensutredning (KU) – samfunnssikkerhet – sårbarhetsanalyse

(Skal være vurdert av forslagsstiller før møtet)

 Planinitiativet gjør rede for forslagsstillers vurdering av KU-plikten

Fra planinitiativet: «... Boligformålet er ikke i tråd med kommuneplanen, og faller dermed inn under forskriftens Vedlegg I pkt 25. Dette er allikevel forhold som anses ivaretatt gjennom forrige planprosess. Foreslått tiltak om endring kan 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 KUForskriften. Tiltaket vurderes derfor å ikke utløse krav om konsekvensutredning...».

Harstad kommune er enig i forslagsstillers vurderinger omkring KU-plikten, og stiller seg bak forslagsstillers konklusjon om at planen/ tiltaket ikke utløser krav om konsekvensutredning.

- Planen utløser ikke krav om konsekvensutredning etter forskrift om KU, jf. §§ 6 og 8.
- 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 samfunnsikkerhet 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:

Konsekvensvurdering og ROS- analyse kan være en del av planbeskrivelsen.

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:
<input checked="" type="checkbox"/> Naturgrunnlag: Grunnforhold, helningsgrad, solforhold, vegetasjon, topografi, geologiske ressurser	Det skal dokumenteres sikker byggegrunn. Iht. kommuneplanens arealdel (KPA) kap 2.4 skal det for områder under marin grense der kvikkleirefaren ikke er utredet gjennomføres en geoteknisk vurdering av kvikkleirskredfaren. Planområdet ligger under marin grense. Fagkyndige skal benyttes. Sol- og skyggediagram skal utarbeides.
<input type="checkbox"/> Landbruk Nedbygging av dyrka eller dyrkbar mark.	
<input type="checkbox"/> Reindrift Berøres reindriftingsinteresser	Omtales i planbeskrivelsen.
<input checked="" type="checkbox"/> Lokaliseringsfaktorer, avstand til: Skole, servicetilbud, friluftsområder/friområder, kollektivtilbud	Redegjøres for i planbeskrivelsen.
<input checked="" type="checkbox"/> Fortetting	Redegjøres for i planbeskrivelsen. Konsekvenser for omkringliggende bebyggelse skal synliggjøres i 3d-illustrasjon. Illustrasjonen skal vise før- og etter situasjon. Det skal være bestemmelse om maks antall boenheter innenfor planområdet.
<input checked="" type="checkbox"/> Grøntstruktur	Friområder og tilgangen til disse må ivaretas.

<p><input checked="" type="checkbox"/> Landskap Virkning, 3d presentasjon</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Estetikk og byggeskikk Nær- fjernvirkning, tilpasning til eksisterende omgivelser, utnyttelsesgrad, byggehøyder</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Boligpolitisk plan: Er det aktuelt med tilvisningsrett, andel boliger med kommunal forkjøpsrett. Redegjøre for i planbeskrivelsen?</p> <p><input type="checkbox"/> Senterstruktur Forsterke en god senterstruktur, handelsetablering, kjøpesenter</p> <p><input type="checkbox"/> Kommunal økonomi Realisering - behov for offentlige midler</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Kommunale tjenester Er det tilstrekkelig kapasitet på skole/barnehage i området? Hvilke behov for nye kommunale bygg utløser planen?</p>	<p>Redegjøres for i planbeskrivelsen. Konsekvenser for omkringliggende bebyggelse skal synliggjøres i 3d-illustrasjon. Illustrasjonen skal vise før- og etter situasjon.</p> <p>Redegjøres for i planbeskrivelsen iht. KPA kap. 2.8. Det skal påses at områder og bebyggelse får en god estetisk utforming og tar hensyn til eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur, terreng, vegetasjon og tilgrensende bebyggelse når det gjelder plassering, form, utnyttelsesgrad, volum, takform, møneretning, material- og fargevalg.</p> <p>Det må tas kontakt med Harstad kommune v/Bygg- og eiendomstjenesten for å avklare om det er aktuelt for kommunen å inngå avtaler i henhold til Boligpolitisk plan. Det skal redegjøres for kommunens tilbakemelding om behov/ikke behov i planbeskrivelsen.</p> <p>Redegjøres for i planbeskrivelsen.</p>
<p>Miljøfaglige vurderinger:</p> <p><input checked="" 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.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Strandsone og vassdragsforvaltning Strandsone, flom, isgangssikring</p>	<p>Merknad:</p> <p>Redegjøres for i planbeskrivelsen. Det er registrert en fremmed art med svært høy risiko for spredning innenfor planområdet og det skal derfor i planbeskrivelsen redegjøres for hvordan videre spredning av arten skal hindres – egen bestemmelse.</p> <p>Fra KPA-bestemmelser:</p> <p>3. Ved areal- og byggesaksbehandling i tettbygde strøk skal det redegjøres for håndtering av overvann.</p> <p>5. Ved regulering og søknad om tiltak i tettbygde strøk skal det, i tillegg til leke- og oppholdsarealer, sikres tilstrekkelig areal for lokal overvannsdiskonering og infiltrasjon i grunnen.</p> <p>6. Overvann skal ikke ledes inn i avløpssystemet.</p> <p>Det vises til NVEs overvannsveileder 4/2022 Håndtering av overvann i arealplaner https://publikasjoner.nve.no/veileder/2022/veileder2022_04.pdf, samt DRU Drift- og utbyggingstjenestens krav om overordnet VAO-plan (vedlagt).</p>

<p><input checked="" type="checkbox"/> Friluftsjnteresser Løyper og stier, fri ferdsel til vassdrag, fiske, rasteplasser</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Forurensning Luft og støy fra eksisterende og planlagte tiltak, forurenset grunn, drikkevannskilder, svevestøv fra eksisterende og planlagt tiltak. Berøres planen av støysoner?</p>	<p>Overvann skal ivaretas innen planområdet. Behov for eventuelle fordrøyningsløsninger og blå/grønne strukturer skal vurderes.</p> <p>Det er stier innenfor planområdet, må sikre at tilgang til viktig friluftsområde Landsåsen -Musvatnet - Pevassfjellet ivaretas. Omtales i planbeskrivelsen, og reflekteres i plankart/bestemmelser.</p> <p>Planområdets nærhet til/ grense til eksisterende boligbebyggelse innebærer at støy- og støvproblematikk må vies spesiell oppmerksomhet gjennom utarbeiding av planen.</p> <p>Det skal gjennomføres tiltak som sikrer trygg og god framkommelighet for gående og syklende. 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.</p> <p>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 trafikkikkerhet for gående og syklende – spesielt ved tidspunkt for skolestart og skoleslutt.</p>
<p>Kulturlandskap og kulturminner:</p> <p><input type="checkbox"/> Kulturlandskap Landskapsverdi, grense mellom by og landbruksareal</p> <p><input type="checkbox"/> Kulturminner Automatisk freda kulturminner, vedtaksfreda kulturminner, bevaringsverdige bygninger og miljøer, SEFRAK</p>	<p>Merknad:</p>
<p>Samfunnssikkerhet og beredskap jf. pkt. 3</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Risiko- og sårbarhetsanalyse Jf. pbl §4-2</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Naturbasert sårbarhet Ras, skred – stein, jord, marin grense, kvikkleire, snø, flom, radon, høyspenttrekk, krav til brannvann</p> <p><input type="checkbox"/> Virksomhetsbasert sårbarhet Brann/eksplosjon, kjemikalieutslipp oa., lagringsplasser for farlige stoffer, deponering/destruksjon av avfall og gamle fyllplasser, forurenset grunn, transport av farlig gods, elektromagnetiske felt fra kraftledninger, FAST-registeret</p> <p><input type="checkbox"/> Infrastruktur Vegtrafikk/transport nett, luftfart, farleder</p>	<p>Merknad:</p> <p>I henhold til DSBs veileder.</p> <p>Det skal dokumenteres sikker byggegrunn og gjøres rede for radon i området. Det skal redegjøres for tilgang til brannvann.</p> <p>Redegjøres for i planbeskrivelsen.</p>

Barn, unge, eldre og funksjonshemmedes interesser	Merknad:
<p><input checked="" type="checkbox"/> Leke- og oppholdsarealer</p> <p>Krav til størrelse, utforming, kvalitet, egnethet for lek og opphold (solfyllt, vindskjermet, god vegetasjon, bevisst utformet i forhold til terreng og klima, trafiksikker, uten forurensning), variert mhp. ulike 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</p>	<p>Det må utarbeides sol-/skyggediagram for lekeareal. Kommuneplanens bestemmelser om lek og uteoppholdsarealer skal ivaretas og innarbeides i planbestemmelsene.</p> <p>Det vises til bestemmelser kap. 2.14 med tilhørende underpunkter, hvor det fremgår hvilke krav som stilles til lekeplasser med tanke på blant annet størrelse, innhold, sikker adkomst og krav til helse, miljø og sikkerhet ved lekeplassene og krav til universell utforming. Det vises videre til RPR-BU. Alle lekeplasser skal ha trafiksikker og universelt utformet adkomst.</p> <p>Det skal utarbeides kotesatt utomhusplan i målestokk 1:200 iht. KPA kap 2.14.3. Utomhusplan skal følge som bilag til reguleringsplanen. Arealer for snødeponi skal være inntegnet, og grøntareal eller utomhus oppholdsareal/lekeareal skal ikke benyttes. Snødeponi skal ikke komme i konflikt med frisktsoner/trafiksikkerhet eller medføre overvannsproblematikk i eller utenfor planområdet ved smelting.</p> <p>Det vises til KPA-bestemmelser 2.14.5 Helse, miljø og sikkerhet:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Lekeplassene skal være skjermet mot forurensning, støy, støv, trafikk og annen helsefare. Det skal dokumenteres/beskrives hvordan dette kravet blir oppfylt, evt. hvordan avbøtende tiltak må utføres. 2. Arealene som inngår i beregningen skal være skjermet mot støy over grenseverdiene iht retningslinjer fra Miljøverndepartementet (gul sone for støy jf. T-1442/12). 3. Planbestemmelsene må beskrive at lekearealer på områder som er følsom for luftforurensning må vurderes i henhold til kapittel 5 i retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520. 4. Minst 50 % av arealet skal være solbelyst kl. 15:00 ved vår og høstjevndøgn. Solanalysen skal gjøres med maksimal bebyggelse som planforslaget hjemler, og skal gjelde både volum og ct-høyde. <p>Det skal av planbestemmelsene fremgå hvordan universell utforming i TEK blir ivaretatt.</p> <p>Innspill fra barnas representant i plansaker ifm. oppstartsmøtet: <i>«Barnas interesser må ivaretas i den nye planen/planendringen, det må sikres at kravene i KPA Kommuneplanens arealdel ivaretas og sikres opparbeidet gjennom rekkefølgebestemmelser før boliger tas i bruk. Det må i tillegg sikres trygge løsninger for myke trafikanter».</i></p>

<p><input checked="" type="checkbox"/> Barnetråkk</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Områder for allmennheten Universell utforming, tilgjengelighet</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Utomhusplan Viser eksisterende vegetasjon, nyplanting, parkering, gangvei, stigningsforhold og uteplasser. Redegjør for universell utforming av uteareal. Kan gjøres bindende gjennom bestemmelser.</p>	<p>Barnetråkk og stier innenfor planområdet, må sikre at tilgang til viktig friluftsområde Landsåsen -Musvatnet - Pevassfjellet ivaretas. Omtales i planbeskrivelsen, og reflekteres i plankart/bestemmelser.</p> <p>Universell utforming jf. teknisk forskrift skal legges til grunn for planlegging, byggesaksbehandling og opparbeiding av bygg og anlegg (inkludert atkomst og uteområder).</p> <p>2. Det skal foreligge dokumentasjon/redegjørelse i planbeskrivelse for hvordan hensynet til universell utforming er ivaretatt i forbindelse med alle planforslag, uavhengig av plantype.</p> <p>3. Det skal i reguleringsplaners bestemmelser redegjøres for hvordan universell utforming jf. teknisk forskrift, er ivaretatt.</p> <p>Det skal utarbeides kotesatt utomhusplan, jf. punkt ovenfor. Utomhusplan kan gjøres bindende i planbestemmelser.</p> <p>Kommuneplanens bestemmelser i kap 2.13 om parkering skal ivaretas og innarbeides i planbestemmelsene. Gjelder bilparkering og sykkelparkering. Krav om elbil-lading må tas inn.</p> <p>Det skal utarbeides kotesatt utomhusplan i målestokk 1:200 iht. KPA kap 2.14.3. Utomhusplan skal følge som bilag til reguleringsplanen. Arealer for Snødeponi skal være inntegnet, og grøntareal eller utomhus oppholdsareal/lekeareal skal ikke benyttes. Snødeponi skal ikke komme i konflikt med frisktsoner/trafiksikkerhet eller medføre overvannsproblematikk i eller utenfor planområdet ved smelting.</p>
<p>Teknisk infrastruktur</p> <p><input checked="" 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</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Trafikkplan / vegutforming Vegbredder, grøfter, fortau/gang- og sykkelfelt, fotgjengerkryssinger, høydeforhold, areal for snøopplag, tilstrekkelig areal til offentlig vegformål, kryss/avkjøringer – frisktsoner, byggegrenser, belysning</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Avkjørsler og kryss Trafiksikkerhet og trafikkavvikling i forhold til kryss</p>	<p>Merknad:</p> <p>Redegjøres for i planbeskrivelsen.</p> <p>Det skal redegjøres for berørte tema i planbeskrivelsen. Bestemmelse punkt 2.7 i KPA om Rekkefølgebestemmelser Utbyggingsrekkefølge må omtales.</p> <p>Innspill fra kommunal vegmyndighet DRU Drift- og utbyggingstjenesten om at adkomster innen området må ha max. Bredde 6m, og ellers at veiopparbeiding for kommunal overtakelse følger vegnormaler vedr. bredder, fortau, gatelyst mm. Krav om vegopparbeiding er aktuelt tema for rekkefølgebestemmelser som videreføres og evt. justeres ved behov.</p> <p>Redegjøres for i planbeskrivelsen. Generelt innspill fra kommunal vegmyndighet DRU Drift- og utbyggingstjenesten om at adkomster må ha gode siktforhold.</p>

<p><input checked="" type="checkbox"/> Kollektivtrafikk Tilrettelagt kollektivtrafikk, busslommer, leskur, universell kollektivløsning</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Trafikksikkerhet Strekning skole/barnehage, lekeareal/oppholdsareal, bussholdeplasser/ kollektivtilbud, nærbutikk, boligområder</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Vann, avløp og overvann Tilstrekkelig kapasitet? Behov for oppgraderinger, pumpestasjoner, slukkevann og brannkummer. Krav om overordna VAO-plan?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Avfallshåndtering Avklare løsning for avfallshåndtering</p> <p><input type="checkbox"/> Tilknytningsplikt fjernvarme</p>	<p>Redegjøres for i planbeskrivelsen. Det må ses på utforming av og innbyrdes plassering/samspill mellom formålene kollektivholdeplass o_SKH, parkeringsplasser o_SPP og tilgrensende vegformål og fortau slik at disse blir hensiktsmessige og trafikksikre.</p> <p>Redegjøres for i planbeskrivelsen, og må ses i sammenheng med rekkefølgebestemmelse om opparbeiding av fortau i eksisterende plan.</p> <p>Redegjøres for i planbeskrivelsen. Det skal utarbeides overordnet VAO-plan for området. Overordnet VAO-plan skal utarbeides og følge plandokumentene når planforslaget legges ut til offentlig ettersyn. Det skal redegjøres for brannvann.</p> <p>Detaljert VAO-plan skal godkjennes av kommunal VA-myndighet før tillatelse til tiltak kan gis.</p> <p>Innspill fra kommunal vao-myndighet DRU Drift- og utbyggingstjenesten om at anlegg som skal overtas av kommunen må sikres med hensynssoner i plankart, og at fjernvarme (nærvare) og vao-ledninger ikke kan krysse hverandre eller legges i samme grøft. Oppfordring om at det etableres robuste avtaler og regler for ivaretagelse av fremtidig drift og vedlikehold av vao-anlegg som skal eies privat.</p> <p>Vedrørende planlagt plassering av slokkevannstank er det vurdert å lage reguleringsplan i 2.plan, samt å etablere anleggseiendom der slokkevannstank og fordrøyningsløsninger for overvann etableres i grunn.</p> <p>Redegjøres for i planbeskrivelsen, og om eksisterende regulert løsning ivaretar økning i antall boenheter. Areal til felles avfallshåndtering skal avsettes som eget formål. Det skal avklares med HRS om arealbehov og lokalisering av avfallsområde.</p> <p>Prosjektet planlegges med egen varmesentral som avsettes som eget formål i plankart. Ledninger i bakken må sikres med hensynssoner.</p>
<p>Annet:</p>	<p>Merknad:</p>
<p><input checked="" type="checkbox"/> Andre forhold som må redegjøres for eller undersøkes: Forhold som skal avklares i etterkant av møtet. Fra planinitiativet: <i>Det er ønskelig med en avklaring angående følgende forhold:</i> - Eksisterende lekeplass: <i>Hvilke føringer gjelder her og hva er avtalt?</i> Eksisterende løkkebane er også tiltenkt velforeningen i området.</p>	<p>Utbygger henvises til kommunal eiendomseier BYG Bygg- og eiendomstjenesten for avklaring av disse spørsmålene og gjeldende etablert praksis i tilsvarende saker.</p>

- Hvilke råd kan kommunen gi med hensyn til den videre planleggingen av dette slik de typisk ser denne typen utbyggingsprosjekt fra kommunens perspektiv?	
---	--

5. Kart	
----------------	--

<p>Grunnkart</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Det er digitalt grunnkart for området (Euref 89).</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Det er behov for tilleggsoppmålinger</p>	<p>Merknader:</p> <p>Kart, nabolister og plandata bestilles via https://harstad.e-torg.no/</p> <p>Basiskart/kartdata som brukes ved planvarsel og planleveranse skal ikke være eldre enn 6 måneder, jf. nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister.</p> <p>Informasjon om kartopplysninger skal fremgå av alle plankart.</p> <p>Er det entydige grenser i området? Høydedata?</p>
---	--

6. Gjennomføring	
-------------------------	--

<p>Aktuelle rekkefølgekrav</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Kjøreveg</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Lekeplass/uteområder/grønnstruktur</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Gang- sykkelvei / fortau</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Vann- og avløpsnett</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Annet</p>	<p>Merknader:</p> <p>Rekkefølgekrav vurderes opp mot rekkefølgebestemmelser i gjeldende plan.</p> <p>Rekkefølgekrav til dimensjonering av brannvann mm. i henhold til betingelser i overordnet VAO-plan.</p> <p>Generell bestemmelse om at eiendommer etableres i tråd med plan før ferdigattest kan gis.</p>
--	---

<p>Utbyggingsavtale</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Forslagsstiller ønsker å inngå utbyggingsavtale</p> <p><input type="checkbox"/> Kommunen ønsker å inngå utbyggingsavtale</p> <p><input type="checkbox"/> Det skal forhandles utbyggingsavtale med kommunen parallelt med planprosessen.</p>	<p>Merknader:</p> <p>Forslagsstiller kontakter DRU Drift- og utbyggingstjenesten for nærmere avtale om eventuelle «teknisk utbyggingsavtale» for opparbeiding av teknisk infrastruktur.</p> <p>Ved eventuell utbyggingsavtale etter PBL skal denne forhandles parallelt med planprosessen.</p>
--	--

<p>Andre forhold</p>	<p>Merknader</p> <p>Generelt anbefales å rekvirere oppmåling av usikre eiendomsgrenser i tilknytning til planområdet. Kan også være relevant ifm. veg/ fortaus- opparbeiding og vegformål.</p>
----------------------	--

7. Krav til varsel om oppstart av planarbeid og medvirkning	
<p>Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet. Varslet skal inneholde: Oversiktskart som viser planområdet beliggenhet. Kart med avmerket planavgrensning. Brev til grunneiere, berørte naboer, offentlige etater og andre berørte interesser, som orienterer om planforslaget, dagens og fremtidig planstatus, størrelse og formål. Planprogram (dersom planen skal konsekvensutredes). Kopi av planinitiativ.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Kopi av referat fra oppstartsmøtet skal sendes til berørte sektormyndigheter. <input checked="" type="checkbox"/> Planomriss skal oversendes kommunen på sosi-format sammen med varselet. <input checked="" type="checkbox"/> Forslagsstiller annonserer varsel om oppstart i Harstad Tidende, gjerne også på egen internettside. <input type="checkbox"/> Regionalt planforum <input checked="" type="checkbox"/> Informasjonsmøte</p>	<p>Merknader: Kunngjøringen skal redegjøre for forslagsstillers og kommunens vurdering i forhold til KU-forskriften</p> <p>I større reguleringsaker kan det være aktuelt å avholde et folkemøte så tidlig som mulig i planprosessen. I planer med konsekvensutredning vurderer kommunen om det skal gjennomføres et offentlig møte om plansaken før planprogrammet vedtas, jf. forskrift om KU § 7 andre ledd.</p> <p>Forslagsstiller vurderer behov for informasjonsmøte med berørte naboer ifm. plassering av vao-ledninger i grunn mot planlagt påkoplingspunkt på gnr/bnr 56/420 og tilhørende hensynssone.</p>

8. Krav til planforslaget – innhold og materiale	
<input checked="" type="checkbox"/> Forslagsstiller er gjort kjent med krav til utforming av planbeskrivelse, plankart og bestemmelser.	
<p>Plankart (pdf-fil i riktig målestokk, og SOSI-fil med kvittering for utført kontroll). Reguleringsbestemmelser (word-fil), Kopi av kunngjøringsannonse og dato i avisa. Kopi av varslingsbrev. Kopi av varslingslisten (hvem har mottatt). Kopi av innkomne merknader ved oppstart, med forslagsstillers kommentarer. Planbeskrivelse (word-fil), jf. pkt. 4 planfaglige tema. <input checked="" type="checkbox"/> Illustrasjonsmateriale. <input checked="" type="checkbox"/> ROS-analyse <input type="checkbox"/> Lengde- og tverrprofil for vegene. <input checked="" type="checkbox"/> Spesielle utredningsbehov/tilleggsrapport.</p>	<p>Merknader:</p> <p>Støyanalyse, utomhusplan, sol/skygge diagram etc.</p> <p>Sikker byggegrunn, overvann, evt. Støy/støv Sol/skygge og virkninger for leke- og uteoppholdsområder, samt for omkringliggende bebyggelse.</p> <p>Tema som skal utredes i evt. KU</p>

9. Framdrift	
<input checked="" type="checkbox"/> Før planforslaget legges ut til offentlig ettersyn skal følgende møteserie gjennomføres:	
<p>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>	

- Det er informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven. Saksbehandlingstid fra komplett 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: Grønnebakkan Panorama AS

Adresse: Seljestadveien 30

Postnr.: 9406 Harstad

Org.nr.: 922 567 220

11. Kommunens foreløpige vurdering/konklusjon

- Anbefaler oppstart av planarbeid.
 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.

Bekreftelse og forbehold

Vi gjør oppmerksom på at forhåndskonferansen kun regnes som gjensidig orientering. Forhåndskonferansen gir ikke noen av partene rettigheter i den senere saksbehandlingen. Naboprotester, uttalelser fra offentlige myndigheter og politiske vedtak mv. vil kunne føre til krav om endring av prosjektet, forlenget saksbehandlingstid og/eller endring av saksbehandlingsprosessen.

Harstad 20.02.23

Med hilsen

Jan-Inge Lakså
Enhetsleder

Silje Kolloen
Fagkoordinator

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Vedlegg
krav til VAO-plan Harstad kommune
Veileder NVE overvann 2022
Norkart tiltaksanalyse 23.01.23

Mottakere
Grønnebakkan Seljestadveien 30 9406 HARSTAD
Panorama As