

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 | Grønnebakkan Boligtomt (Navn foreløpig ikke bestemt) |
| Plantype | Detaljreguleringsplan |
| Tiltakshaver | |
| Firma, Org.nr. | Simen Høiland Nilssen og Lena Myreng Mathisen |
| Postadresse | Skiferveien 7, 9408 Harstad |
| Kontaktperson | Simen Høiland Nilssen |
| Tlf.nr, Epost | 952 46 891, simen.nilssen@gmail.no |
| Forlagsstiller | |
| Firma, Org.nr. | Hinnstein AS, 888 458 182 |
| Postadresse | Normanns gate 3, 9405 Harstad |
| Kontaktperson | Ingvild M. Westvig |
| Tlf.nr, Epost | 936 96 349, ingvild.westvig@hinnstein.no |
| | |
| Fakturamottaker | Tiltakshaver |

| Formålet med planen |
|--|
| Tiltakshavere ønsker å benytte eiendom GBnr. 56/743 til boligformål for egen enebolig. Det ses på muligheten for å utnytte eiendommen til to boligtomter for å kunne hjelpe på kostnadene med blant annet infrastruktur og reguleringsendring. Eiendommen er i dag regulert til friområde gjennom reguleringsplan PID 260, og bebyggelse og anlegg gjennom kommuneplanens arealdel. Boligformål er dermed i tråd med kommuneplanens arealdel. Det er ønskelig å omregulere denne eiendommen til formålet bolig med en til to boligtomter med adkomst gjennom Grønnebakkan Panorama eller Grønnebakkan. For å skaffe hjemmel i lovverket til etablering av ønsket bebyggelse, utarbeides det en detaljreguleringsplan for eiendommen. |
| Forslag til planområde |
| Planområdet foreslås avgrenset til eiendom GBnr. 56/743. Deler av eiendommen er ikke medtatt i forslaget. |
| Eiendommer innenfor planarealet (Eier) |
| GNR 56 BNR 743 (Simen Høiland og Lena Myreng Mathisen) |
| Berører planen annen manns private grunn? Er det inngått avtale om erverv eller ny/endret bruk? |
| Nei. Endelig avklaring av adkomst gjøres som en del av planarbeidet. |
| Vedlegg til planinitiativet |
| - <u>Foreløpig</u> planlagt tiltaksområde (vedlagt til slutt i dokumentet) |

| Beskrivelse av planinitiativet | |
|---|--|
| Aktuelle reguleringsformål | Boligbebyggelse. |
| Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak | Det er ønskelig med 1-2 boligtomter med mulighet for etablering av eneboliger med tilhørende garasje o.l. |
| Utbyggingsvolum og byggehøyder | <p>Det er planlagt en (til to) enebolig(er) med tilhørende garasje. Eiendommen har et kupert terreng med en høyde i senter hvor høyeste kote ligger på ca. + 89. Det vil være behov for terrengendringer for å tilpasse boligen og adkomst til terrenget.</p> <p>Det foreligger per dags dato ikke noe konkret utbyggingsvolum utover ønsket om enebolig. Reguleringsplanen tenkes å tilrettelegge for en %BYA iht. dagens behov og byggeskikk, forventet ca. %BYA=35%.</p> |
| Hvilke virkninger planarbeidet vil få utenfor planområdet | <p>Området er utbygd for boliger, og en eller to boligtomter på denne eiendommen vil sammenfalle godt med omkringliggende omgivelser. I dag er eiendommen regulert til friområde, for lek sport og rekreasjon. Eiendommen benyttes ikke til dette i dag, og er heller ikke egnet til lek med tanke på terreng og omkringliggende områder. Allikevel grenser området og eiendommen til et større skogområde, slik at tilgangen til friareal tas hensyn til og ikke vil forringes gjennom planforslaget.</p> <p>Boligen vil ligge i skrått terreng og i bakkant av eksisterende bebyggelse. Reguleringsplanen vil grense til hjemlet bebyggelse i Grønnebakkan Panorama. Her vil nærmeste bebyggelse ha en front av boligene med retning sør-øst, og anses dermed ikke å bli særlig berørt. Planarbeidet anses å ha relativt liten innvirkning på øvrige omgivelser.</p> |
| Antall boenheter | Planen for eiendommen er oppføring av en til to eneboliger. |
| BRA/BYA (m²) næringsareal, bolig mv. | Reguleringsplanen skal legge til rette for arealutnyttelse iht. dagens standard og lovverk, men en tenkt %BYA = 35%. |
| Friområder, lekeplasser | <p>Det er planlagt en til to eneboliger og planlegges dermed ikke etablering av lekeplass. Prosjektet vil ikke overskride antall boenheter hvor krav om lekeplass trer i kraft. Eiendommen grenser til regulert areal for lekeplass i sør, hvor det blant annet er fotballbane i dag, samt regulert areal for lek både i øst og nord.</p> <p>Eiendommen er i dag regulert til friområde gjennom reguleringsplanen for Grønnebakkan Vest, PID 260. Her skal friområder benyttes til lek, sport og rekreasjon. Reguleringsplanen PID 660 har regulert inn flere områder for friområde enn det som var regulert i 1984 gjennom PID 260. Det er også regulert inn flere og større lekeplasser, som grenser direkte til omsøkt eiendom. Omsøkt eiendom er som nevnt ikke benyttet til lek i dag, og heller ikke egnet. Innenfor en radius på 70 meter fra eiendommen er der regulert 4 lekeplasser, samt direkte tilgang på regulerte friområder og uregulert skogområde.</p> |
| Offentlige arealer/infrastruktur (eksisterende som berøres eller behov for nytt som må reguleres eller medtas i planleggingen) | Ingen kjente |
| Kommunal/privat infrastruktur | Boligen planlegges tilkoblet kommunal VA og veg. |
| Er det ønskelig å inngå utbyggingsavtale ifm planarbeidet | Tiltaket vurderes ikke å være av en karakter som gjør dette aktuelt |
| 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 <i>(herunder beskrive eventuelle planlagte naturinngrep)</i> | Arealet er i dag ubebygget, men er i umiddelbar tilknytning til eksisterende boligfelt, samt ferdig regulert boligfelt. Eiendommen vil i så måte passe godt inn som boligtomt. Eiendommen ligger i skrående terreng med en forhøyelse i senter. For å kunne gjøre eiendommen tilpasset enebolig med tilhørende adkomst vil det være nødvendig med noen terrengendringer. |
| Forholdet til kommuneplan | Området er avsatt til bebyggelse og anlegg (BA6) i kommuneplanens arealdel, og formålet bolig er dermed i tråd med planen. Eiendommen er også medtatt som del av et areal for potensiell boligutbygging i boliganalysen utarbeidet som del av arbeidet med Kommuneplanens arealdel. |
| Forholdet til eventuelle gjeldende reguleringsplaner | Området er i dag regulert til friområde gjennom arealplanen Grønnebakkan Vest, PID 260. |
| 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 | ROS-analyse iht vanlig prosedyre medfølger planbeskrivelsen. |
| 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. | 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. Tiltaket vurderes derfor ikke å utløse krav om konsekvensutredning. |