

Til grunneiere og aktuelle faginstanser

Ref.gnr./bnr.: 56/743

## **Varsel om planstart – Detaljregulering for Grønnebakkan boligtomt 56/743, Harstad kommune**

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 12-8 kunngjøres herved varsel om oppstart av planarbeid for boligtomt tilknyttet eiendom 56/743 i Grønnebakkan. Planen har fått PlanID 838. Planområdet er vist på vedlagte kartutsnitt.

Planvarselet, sammen med supplerende informasjon, ligger digitalt på [www.hinnstein.no/planvarsel](http://www.hinnstein.no/planvarsel).

### **Bakgrunnen for planarbeidet**

Tiltakshaver Simen Nilssen og Lena Mathisen ønsker å tilrettelegge for etablering av bolig på deres eiendom 56/743. Området er i dag regulert til friområde og vegformål i reguleringsplanen «Grønnebakkan Vest» med planID 260, vedtatt i 1984.

I kommuneplanens arealdel for Harstad kommune (PID 605), er området avsatt til Bebyggelse og anlegg.

Formålet med planarbeidet er å omregulere deler av arealene innenfor eiendommen 56/743 til frittliggende småhusbebyggelse, samtidig som man ivaretar tilgangen til tilgrensende friområde og nærliggende grønne arealer. Tomtas areal gir et potensiale for en til to boligtomter, og ligger samtidig i et potensielt fortettingsområde fastsatt gjennom overordnet kommunal boliganalyse. Endelig løsning og antall vil avklares som en del av planprosessen, og vil ha betydning for utnyttelsesgrad og byggehøyder. Det er likevel å forvente at byggehøyde ikke vil overskride de føringer satt gjennom TEK17 §29-4 første ledd. Adkomstløsning til tomte vil også hjemles som en del av prosessen.

Ettersom tilstøtende vegareal ikke er plassert iht gjeldende reguleringsplan i området, tas denne med for å hjemle dette i tråd med etablert vegstruktur.

Det er kjent at deler av planområdet i gjeldende reguleringsplan er avsatt til friområde. I det videre planarbeidet vil hensynet til barn og unges interesser bli særskilt vurdert, herunder områdets faktiske egnethet til lek og opphold, i tråd med gjeldende nasjonale retningslinjer. Eventuelle konsekvenser for eksisterende friområdefunksjoner vil bli vurdert, og behov for avbøtende tiltak eller alternative løsninger vil inngå som del av planprosessen i dialog med planmyndigheten.

For å skaffe hjemmel i lovverket til disse endringene, varsles det med dette oppstart av planarbeidet i tråd med plan- og bygningslovens §12-8.

Se vedlegg for ytterligere informasjon.

## Planområdet

Planområdets utstrekning er vist på vedlagt kartutsnitt med og uten ortofoto, og i figur nedenfor, og omfatter deler av eiendom gnr. 56, bnr. 743 og gnr. 56, bnr. 420. Planavgrensningen har en total utstrekning på ca. 3112 m<sup>2</sup>. Planområdet har varierende topografi med partier av bratt terreng, noe som vil bli nærmere vurdert med hensyn til både utbyggingsmuligheter og områdets brukskvaliteter.

Ytterligere informasjon om planområdet fremgår av vedlagt GIS-uttalelse fra kommunal enhet. Vedlagt følger også kart i større format.



Figur 1. Hovedfigur viser varslet planområde med sort stiplet linje på flyfoto med gateadresser. Innfelt figur i venstre hjørne viser planområdet i sort stiplet linje på dagens reguleringsplan i og rundt planområdet.

## **Planarbeidets omfang og forhold til forskrift om konsekvensutredninger**

Det gjennomføres en ordinær planprosess i tråd med avklaringer gjort i oppstartsmøte med planmyndigheten v/Harstad kommune. Det er i samråd med planmyndigheten konkludert med at tiltaket ikke utløser krav om konsekvensutredning.

Boligformålet anses å være i tråd med overordnet formål hjemlet gjennom kommuneplanens arealdel. Tiltaket faller dermed ikke inn under forskrift om konsekvensutrednings 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. Med bakgrunn i dette er det ikke krav til konsekvensutredning tilknyttet tiltaket.

## **Innspill til planarbeidet**

Som berørt nabo, grunneier eller instans informeres dere hermed om bakgrunnen for saken, og om at planarbeidet igangsettes. Informasjonen sendes også for å få innspill tilbake til planlegger for å få avklart om det er spesielle betingelser som må ivaretas i forbindelse med reguleringsarbeidet, og evt. da hvilke.

Før første forslag for planendring utarbeides, ønsker vi innspill fra deg på konkrete forhold som du kjenner til og som vi bør kjenne til før planen fremmes. Dette kan dreie seg om forhold som:

- Juridiske forhold vedrørende eiendommer, eksempelvis:
  - o Grunnnavståelser som ikke er tinglyste
  - o Avtaler mellom grunneiere
  - o Eiendomsgrenser ikke i tråd med målebrev
  - o Planlagte tiltak
- Evt. konfliktpunkter som du ser kan oppstå
- Konstruktive innspill til utforming av planen, både på form og innhold

Endring av reguleringsplanen utarbeides av Hinnstein AS på vegne av tiltakshaver. Eventuelle forhold eller synspunkter, idéer og informasjon som planlegger bør kjenne til før forslaget fremmes, bes sendt til **Hinnstein AS** innen fristen angitt til slutt i dette brev.

Planarbeidet vil gjennomføres med medvirkning fra berørte parter i tråd med plan- og bygningslovens bestemmelser.

## **Planprosessen**

I det følgende vil vi gi en kort, generell orientering om planarbeidet med både spesiell orientering om denne planen og litt generell orientering om typisk saksgang i reguleringsaker.

### **Vurdering av innspill – planen fremmes**

Etter utsendelse av varsel om planstart vil alle innspill og merknader som kommer inn innen fristen bli vurdert samlet. Dersom det anses nødvendig, kan det avholdes et nytt møte med kommunal planmyndighet for å gjennomgå innspillene og avklare hvordan disse skal innarbeides i planen.

På bakgrunn av vurderingene, og i samarbeid med tiltakshaver og planmyndigheten, vil det utarbeides et planforslag. Denne sendes til kommunen for videre behandling.

### **Politisk behandling, offentlig ettersyn og endelig vedtak**

Når planen er behandlet i kommunen, vil det bli sendt ut på høring og offentlig ettersyn. Alle berørte parter vil da på nytt få informasjon om saken, og komplett planmateriale vil gjøres tilgjengelig for gjennomsyn. Etter at høringsperioden er over, vil kommunen behandle planendringen videre.

**Merknadsbehandling**

Innkomne merknader og innspill etter varsel om planstart vurderes av planfremstiller og kommunen. Eventuelle justeringer tas inn i planforslaget der det er relevant. Endelig planforslag sendes til kommunen, og videre for høring og offentlig ettersyn, slik at berørte parter får anledning til å uttale seg på nytt før kommunen fatter endelig vedtak.

**Tilbakemelding**

Vi ber om skriftlig tilbakemelding til oss **innen 01.03.2026**

Hvis dette ikke kan oppfylles, ber vi også om å få en begrunnet forespørsel om forlenget frist. I motsatt fall antar vi at De ikke har innspill eller innvendinger til planen på dette stadiet i planprosessen. Vi fremmer da planen i samråd med planfremstiller.

Eventuelle forhold eller synspunkter som planlegger bør kjenne til før forslaget fremmes formelt, bes sendt skriftlig til plankonsulent **Hinnstein AS** innen angitte frist.

**E-postadresse**

Stian.johansen@hinnstein.no

**Postadresse**

Hinnstein AS  
Torvet 2  
9405 HARSTAD

Vennlig hilsen



---

Stian A. Johansen  
Sivilingeniør, Hinnstein AS

Vedlegg:

1. Kart med planområde
2. Ortofoto med planområde
3. Referat oppstartsmøte
4. Gis-uttalelse
5. Tiltaksanalyse
6. Planinitiativ