

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	Mindre reguleringsendring av Øvre Gangsås, PlanID 5503_261
Plantype	Eldre reguleringsplan
Forslagsstiller	
Firma, Org.nr.	
Postadresse	Venusveien 13
Kontaktperson	Magnus Børseth
Tlf.nr, Epost	404 82 668, magborseth@gmail.com
Plankonsulent	
Firma, Org.nr.	Hinnstein AS, 888 458 182
Postadresse	Torvet 2, 9405 Harstad
Kontaktperson	Ingvild M. Westvig
Tlf.nr, Epost	Ingvild.westvig@hinnstein.no
Fakturamottaker	Forslagsstiller

Formålet med planen

Gjeldende reguleringsplan har bestemmelse om utnyttelsesgrad både i plankart og i bestemmelser. Gjeldende krav for eiendommen er $U=0.30$ og U -grad beregnes her som forholdet mellom brutto gulvflate og netto tomt. Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsplanen i flere omganger.

Det er ønskelig å gjøre en reguleringsendring for å oppdatere utnyttelsesgraden på eiendommen til en mer benyttet utregningsmetode, og til en grad som ivaretar behovet for eiendommen. %BYA er en vanlig utregningsmetode i dag, og av det vi ser i Gansås/Åsbyområdet er %BYA benyttet for nylige endringer. Generelt ligger tomter for eneboliger på en %BYA = 30-35 % i dag, men vi ser at enkelte tomter i Gansås/Åsbyområdet har fått tillatelse til 40%. Det er i denne endringen ønskelig med en endring til %BYA = 35 %, noe som vurderes å dekke behovet til planfremstiller og eiendommen.

Det vurderes at reguleringsendringen kan gjøres som en forenklet prosess etter plan- og bygningsloven § 12-14 andre ledd.

Forslag til planområde

Forslag til planområde er vedlagt til slutt i dokumentet, markert med blå farge.

Eiendommer innenfor planarealet (Eier)

Gnr. 56, bnr. 720 (planfremstiller)
Gnr. 56, bnr. 794 (privat)

Berører planen annen manns private grunn? Er det inngått avtale om erverv eller ny/endret bruk?

Der er en mindre forskyvning/differanse mellom eiendomsgrense og regulert tomtegrense. Planforslaget følger regulert tomtegrense, men forslaget vurderes å ikke påvirke eiendom GBnr. 56/794 eller medføre endret bruk. Det vurderes at det ikke er behov for å gjøre avtale.

Vedlegg til planinitiativet

- Planavgrensning (kartutsnitt vedlagt nederst i dette dokumentet)

Beskrivelse av planinitiativet	
Aktuelle reguleringsformål	Tomten vil beholde boligformål. Ingen endringer gjøres i formål.
Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	Det planlegges mindre fremtidige tiltak, men ingen spesifikke for denne endringen. Mindre fremtidige tiltak vil være hagestue.
Utbyggingsvolum og byggehøyder	Det gjøres endring i utnyttelsesgrad fra U=0.3 til %BYA=35%. Det gjøres ingen endringer på tillatt byggehøyde.
Hvilke virkninger planarbeidet vil få utenfor planområdet	Området er et utbygd boligområde hvor det er eneboliger som preger det nærmeste området. Det vil kunne være noe større utnyttelse av eiendommen, men ikke en større utnyttelse enn det som kan forventes i dag.
Antall boenheter	Det gjøres ingen endringer på eksisterende situasjon.
BRA/BYA (m²) næringsareal, bolig mv.	Utnyttelse ønskes endret til %BYA= 35%
Friområder, lekeplasser	Det et felt avsatt til offentlig friområde tilgrensende planområdet i øst. Dette arealet vurderes å ha til formål å tilgjengeliggjøre naturområdet i nord. Formålet vil ikke berøres av endringen. Der er også et felles areal sør øst, dette vil heller ikke berøres av endringen.
Offentlige arealer/infrastruktur (eksisterende som berøres eller behov for nytt som må reguleres eller medtas i planleggingen)	Planforslaget vil ikke berøre offentlige arealer/infrastruktur
Kommunal/privat infrastruktur	Ikke aktuelt for planforslaget
Er det ønskelig å inngå utbyggingsavtale ifm planarbeidet	Ikke aktuelt for planforslaget
Funksjonell og miljømessig kvalitet	Det forutsettes at det skal være god funksjonell kvalitet med infrastruktur i henhold til kommunale krav. Miljømessig kvalitet skal være i henhold til gjeldende regelverk.
Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser (herunder beskrive eventuelle planlagte naturinngrep)	Planforslaget vil medføre en noe større utnyttelse i forhold til BYA enn eksisterende plan og vil i så måte kunne medføre en mer bebygd eiendom enn dagens situasjon. Dette vurderes å ha en mindre påvirkning på omgivelser og landskap ettersom eiendommen ligger i et etablert boligfelt.
Forholdet til kommuneplan	Planforslaget ligger innenfor formålet bebyggelse og anlegg, BA6, i gjeldende KPA, PID 605. Forslaget er i tråd med formålet. Der er en mindre sone i nord med en faresone for ras- og skredfare. Planforslaget vil ikke gjøre endringer på denne, og sonen vil ha samme funksjon og virkning etter endringen.
Forholdet til eventuelle gjeldende reguleringsplaner	Gjeldende reguleringsplan er Øvre Gangsås, PlanID 5503_261. Planen er eldre, vedtatt i 1984, og har et digitalisert plankart. Forslag til planendring vil medføre en endring av plankart og bestemmelser for den aktuelle regulerte tomten. Planforslaget vil gi en utnyttelsesgrad lik %BYA=35 % i plankartet, og bestemmelsene om U-grad vil falle bort, herunder §6g) i gjeldende plan. Der har vært noen endringer av utnyttelsesgrad i andre deler av gjeldende plan, og %BYA har vært brukt for disse. %BYA=35% er flere ganger benyttet langs fronten på Gangsås, både langs Venusveien og Jupiterveien.

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	Det vil bli utført en forenklet ROS-analyse for området endringen gjelder.
Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart	Harstad kommune, Troms fylkeskommune, Statsforvalteren i Troms og Finnmark, Sametinget, NVE, Statens vegvesen Varsel er her tenkt som en høring av endring.
Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte	Høring av endring i forkant av innsendelse av søknad om endring til kommunen.
Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.	Boligformålet er i tråd med kommuneplanens arealdel, og forslaget faller 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. Etersom 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 å ikke utløse krav om konsekvensutredning.

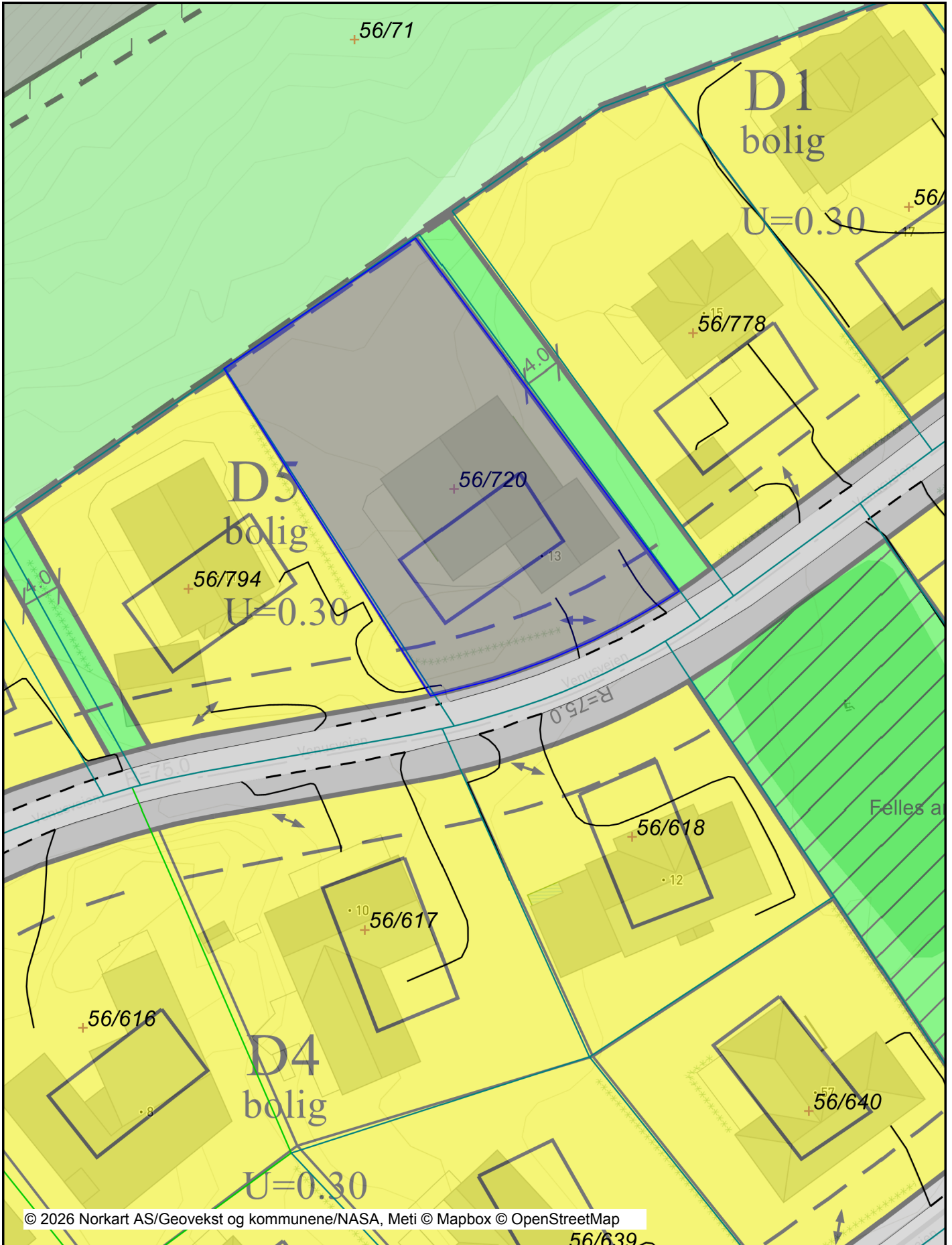


Forslag til planavgrensning - Venusveien 13

Dato: 17.02.2026

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 33N



© 2026 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25,1.le)

 Område for boliger med tilhørende anlegg


Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL198.

 Kjøreveg

 Annen veggrunn

 Gangveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,1.ledd r

 Friområder

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 25,1.l


 Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksom

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 25,1.lec

 Felles parkeringsplass


 Felles grøntanlegg

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §.

 Boligbebyggelse

 Industri


Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infr

 Veg


 Kjøreveg

 Fortau

 Annen veggrunn - tekniske anlegg

 Holdeplass/plattform

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §12-5 NR.

 Naturområde

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag

 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strand:


Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12-6)

 Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)


Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL2008 §

 Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde


Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008


 Bestemmelsegrense


Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008


 Regulerings- og bebyggelsesplanområde


 Planens begrensning


 Formålsgrense


 Regulert tomtegrense

 Eiendomsgrense som skal oppheves

 Byggegrense

 Planlagt bebyggelse

 Regulert senterlinje

 Sikringsgjerde

 Målelinje/Avstandslinje

 Avkjørsel

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

Abc Påskrift utnytting

Abc Påskrift bredde

Abc Påskrift radius

Abc Påskrift plantilbehør

Matrikkelkart

 Grunneiendom

 Omtvistet grense


 Grense <= 10 cm


 Grense <= 30 cm

VEG

 Annet vegareal

 Avgrensning mot annet vegareal

 Vegdekkekant

 Kjørebane kant

 Autovern

 Vegskulderkant

 Veg