

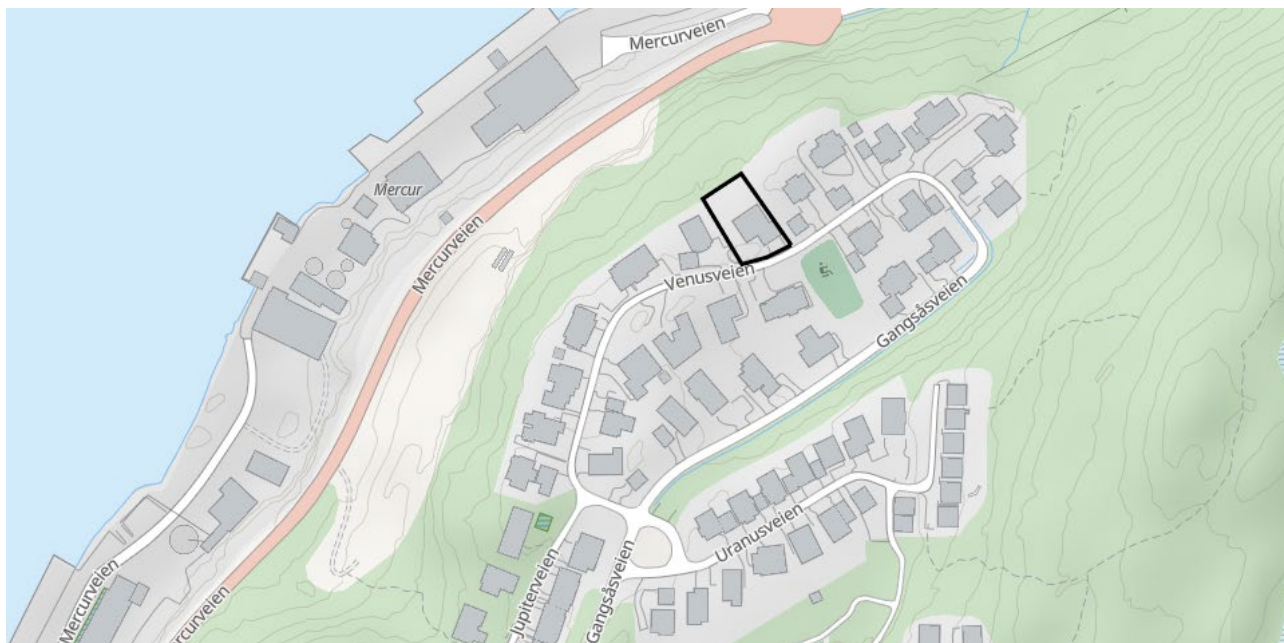
Til grunneiere og aktuelle faginstanser

Ref.gnr./bnr.: 56/720

Varsel og høring av forslag til reguleringsendring – Reguleringsplan for Øvre Gangsås, PID 261

Tilknyttet Venusveien 13 i Harstad kommune

På vegne av privat planfremstiller Magnus Børseth, varslers Hinnstein AS endring av reguleringsplan for Øvre Gangsås, planID 261. Endringen innebærer en justering av utnyttelsesgrad på en boligtomt på Gangsås. Planvarselet, sammen med supplerende informasjon, ligger digitalt på www.hinnstein.no/planvarsel.



Figur 1. Område for reguleringsendring markert med svart omriss

Endringen søkes gjennomført som en forenklet prosess i henhold til Plan- og bygningsloven (PBL) § 12-14, 2. ledd. En forenklet planprosess etter 2. ledd innebærer at dette planvarselet også utgjør høringen av endringen som foreslås for en mindre del av gjeldende reguleringsplan.

Dette brevet redegjør for endringen som søkes gjennomført og om planprosessen. Under beskrives planlagt reguleringsendring, ønsket tiltak og konsekvenser av endringen. Revidert plankart og endrede bestemmelser for berørt areal er vedlagt.

Informasjonen og redegjørelser i dette brevet skal være tilfredsstillende for å kunne gjennomføre en enklere prosess og treffe vedtak om endring, uten ytterligere offentlig høring/ettersyn enn denne.

- Ved dette varselet gis det anledning til å gi merknader til det som planlegges endret
- Innkomne merknader behandles og redegjøres for i søknaden om endring som oversendes kommunen for behandling og eventuelt vedtak.

Informasjon om kontaktpersoner for spørsmål, prosess og tidsfrist for innspill finnes nederst i dette brev.

Formål og bakgrunn for planarbeidet

Eier av GBnr. 56/720 opplever utnyttelsesgraden på eget område som snever, og den oppfyller ikke behov til dagens bruk. Utnyttelsesgraden har en eldre metode for utregning, og vurderes å være lav i forhold til dagens behov og standard på boligtomt. Det er ønskelig med en mer oppdatert utnyttelse av eiendommen, herunder utregningsmetode og grad av utnyttelse.

For å kunne endre utnyttelsesgrad for eiendommen fremmes det nå forslag om endring av gjeldende reguleringsplan etter plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd.

Planområdet og aktuelle formål

Planområdets utstrekning er vist på vedlagt kartutsnitt og i figur nedenfor, og omfatter i hovedsak eiendom gnr. 56, bnr. 720. Avgrensningen følger gjeldende reguleringsplans formålsgrenser og juridiske tomteavgrensninger. Det er en mindre forskyvelse mellom eiendomsgrenser og regulerte tomtegrenser i plankartet. Med bakgrunn av dette vil planområdet berøre naboeiendom gnr./bnr. 56/794. Planavgrensningen har en total utstrekning på ca. 1 daa. Formål i gjeldende reguleringsplan videreføres, og vil være boligformål.



Gjeldende planverk

Kommuneplanens arealdel (KPA), planID 605. Vedtatt 03.09.2020

Tiltaksområdet er i KPA avsatt til BA6, bebyggelse og anlegg. En mindre del av tiltaksområdet er underlagt faresone for ras- og skredfare, med hensynsnavn 310-1. I disse områdene tillates ikke etablering av ny bebyggelse med mindre det foreligger en fagkyndig utredning og dokumentasjon som konkluderer med at området er av tilstrekkelig sikkerhet mot skred.



Figur 3. Gjeldende KPA for Harstad kommune, PID 605. Stiplet linje angir tiltaksområdet for ønsket endring.

Øvre Gangsås, PID 261, vedtatt 23.05.1984

Reguleringsplanen er en eldre plan som dekker store deler av boligområdene på Gangsås. Formålet med planen var å legge til rette for utbygging av området som boligområde på 1980-tallet. Det har siden vedtak av planen vært svært mange endringer av planen, de fleste utført som mindre endringer.

Forslag til reguleringsendring innebærer en endring av utnyttelsesgrad for tomt i reguleringsplan som har GBnr. 56/720. Tomten ligger i dag innenfor området D5 i gjeldende reguleringsplan, hvor området D5 omfatter 2 boligtomter. Grad av utnyttelse er i D5 satt til $U = 0.30$ i plankartet. Planens bestemmelser angir følgende om utnyttelse:

§ 6. Fellesbestemmelser:

g) Utnyttelsesgraden beregnes som forholdet mellom brutto gulvflate og netto tomt.



Figur 4. Utsnitt fra gjeldendereguleringsplan, PID 261. Markert område med stiplet svart linje angir tiltaksområdet. Kilde: Kommekart.com

Aktuelle regionale eller statlige planretningslinjer og rikspolitiske retningslinjer

Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet

Formålet med retningslinjene er å sikre en samordnet og bærekraftig bolig-, areal- og transportplanlegging og bidra til mer effektive planprosesser. Retningslinjene skal bidra til et godt og produktivt samspill mellom kommuner, stat og utbyggere for å sikre god steds- og byutvikling. Reguleringsendringen vil ikke ha innvirkning på elementer omfattet av planretningslinjene, men vil bidra til et godt bomiljø.

Statlige planretningslinjer for klima og energi

Formålet med retningslinjene er å sikre at klima og energi vektlegges i planleggingen etter plan- og bygningsloven og øvrig myndighetsutøvelse og virksomhet i staten, kommunene og fylkeskommunene.

Gjennom reguleringsendringen vil en muliggjøre en mindre økning i utbygging på egen eiendom, som del av en prosess hvor planfremstiller renoverer egen bebyggelse og ønsker hagestue og lignende. Med en muliggjøring av en slik renovering og bebyggelse, vil en forvente at renoverert bygg på området vil gjøres mer energieffektivt sammenlignet med dagens bygningsmasse. Endringen vil også gjøre eksisterende bebyggelse mer attraktiv og dekkende for moderne behov. Det vil her ikke være behov for å benytte uberørt grunn for å dekke behov. Ut over dette vil det med bakgrunn i endringens størrelse være begrenset effekt tilknyttet temaet.

Vurdering av FNs bærekraftsmål

Det er gjennomført en vurdering av hvilke av FNs bærekraftsmål som er relevante for planarbeidet, og hvordan planen bidrar til å nå målene.



Mål nr. 3. God helse og livskvalitet

Bakgrunnen for reguleringsendringen er planfremstillers ønske om en utnyttelsesgrad som ivaretar fremtidige behov for eiendommen, blant annet en liten hagestue. Dette vil bidra til at planfremstiller kan få en hyggelig tomt med innhold som ivaretar familiens behov. I så måte skal en kunne påstå at reguleringsendringen vil kunne bedre livskvaliteten hos den berørte part.



Mål nr. 11. Gjøre byer og lokalsamfunn inkluderende, trygge, robuste og bærekraftige

Reguleringsendringens størrelse gjør at den har en svært begrenset effekt på byen og lokalsamfunnet som en enhet. I den grad den vil ha en effekt, vil dette være muligheten til å utnytte bolig på en moderne og fremtidsrettet måte, med de behov en har i dag. Dette vil gjøre at man kan ivareta eksisterende bebyggelse og eiendommer og oppgradere til dagens behov. Dette vil bidra til bærekraft.

Planens forhold til forskrift om konsekvensutredninger

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. Tiltaket vurderes derfor å ikke utløse krav om konsekvensutredning.

Beskrivelse av reguleringsendring

Planområdet omfatter eiendom gnr./bnr. 56/720, Venusveien 13. Arealet på denne eiendommen er regulert til bolig, og er utbygd i tråd med dette. Det står i dag en enebolig på tomta.

Eksisterende situasjon

Tomten ligger i område D5 som en av 2 tomter.

Plankart:

Grad av utnyttelse angitt i plankart: $U = 0.30$

Bestemmelser:

Bestemmelsenes § 6. Fellesbestemmelser g):

«Utnyttelsesgraden beregnes som forholdet mellom brutto gulv-flate og netto tomt.»



Figur 5. Utsnitt fra gjeldende plankart. Tomten er en av to tomter innenfor D5. Kilde: kommunekart.com.

Endring

Venusveien 13 vil få feltnavn B_13. B står for boligbebyggelse. Feltnavnet B er ikke unikt for planen, og der B_13 er valg for å få et identifiserbart navn på feltet, og er tatt fra husnummer (i tråd med navngivning i andre deler av planen.) Endringen omhandler kun utnyttelsesgrad i planen, og øvrige forhold er videreført som de er.

Det er nevnt tidligere i dokumentet at det er en mindre del av eiendom GBnr. 56/794 som blir berørt av reguleringsendringen. Det er differansen mellom regulert eiendomsgrense og eiendomsgrense hvor dette gjelder. Dette vil ikke utgjøre noen forskjell for den berørte eiendom GBnr. 56/794. Reguleringsplanen er eldre, og det vil være mindre forskyvninger i plankartet.

Plankart:

Grad av utnyttelse angitt i plankart, og den er nå satt til: %-BYA = 35%

Bestemmelser:

Det legges til en bestemmelse som underpunkt for 1.1. Boliger:

1.1. Boliger

- f) Område B_13: Grad av utnyttelse er angitt i plankart. Utnyttelse er angitt som forholdet mellom bebygd areal og tomteareal.



Figur 6. Utsnitt av forslag til reguleringsendring i området angitt med svart stiplet linje, sett sammen med gjeldende plan.

Redegjørelse av konsekvenser av planendring

Hoveddrammene i gjeldende plan for Øvre Gangsås vurderes å ikke bli endret av reguleringsendringen. Området vil fortsatt være et boligområde, og tiltaket innebærer ingen endring i arealformål, hovedstruktur eller utbyggingsmønster.

Naturgrunnlag og grøntstruktur

Eiendommen er en boligtomt, og ligger i et etablert boligområde. Det er et naturområde nord-vest for eiendommen, men denne vil ikke inngå i reguleringsendringen. Formålet bolig vil ikke endre seg i reguleringsendringen, men tomten vil kunne bebygges noe mer. Endringen i utnyttelsesgrad vil være liten, men vil da kunne medføre noe mindre grønt hageområde. Utnyttelsesgraden som det ønskes endret til er en ofte benyttet utnyttelsesgrad i dag, og dermed en grad som man på generelt grunnlag kan si vil ivareta nødvendig luft, lys, miljø og grøntområde.

Det er planlagt en hagestue på eiendommen. Dette vil kunne medføre at vegetasjon på tomten endres noe. Allikevel er dette en boligtomt, og andel grønt vil være innenfor grunneiers styringsrett både før og etter reguleringsendringen. Tomten grenser til et større grøntområde, og totalt inntrykk av grøntarealer og vegetasjon anses å ikke bli endret i særlig grad.

Tomten er relativt flat før terrenget heller mot nord-vest. Nord-vest anses også som utsiktsretning for området. Bebyggelse på tomten er konsentrert på sør-østlig side, mot adkomstveg. Dette gjør også at tilgjengelig areal for ytterligere utbygging av hagestue o.l vil være i nord-vestlig retning. Utbygging her vurderes ikke å forringe solforhold for området eller utsikt i særlig grad.

Det er gjort søk i miljødirektoratets naturbase kart, og det er ikke gjort funn av verdi innenfor planområdet.

Reindrift

Planområdet for endringen ligger innenfor reinbeiteområde. Området og boligformål er i tråd med gjeldende reguleringsplan, og videreføres som det er og har vært. Området er også i tråd med overordnede planer. Forhold knyttet til reindrift anses ivaretatt og uendret.

Ras- og skredfare

Planområdet for endringen ligger innenfor faresone 310-1 i kommuneplanens arealdel. Faresonen er ikke funnet i tilgjengelige kartdata. Forslag til reguleringsendring vil endre utnyttelsesgrad for tomta. Lover og regler som følge av kommuneplanens arealdel vil være gyldige og uendret av reguleringsendringen. Forhold som skal ivaretas av faresonen vil bli videreført uendret.

Planområdet for endringen ligger under marin grense. Det er av denne grunn gjort en geoteknisk vurdering av kvikkleireskredfare. Vurderingen gjøres her som del av planbeskrivelsen.

Geoteknisk vurdering

KPA kap 2.4, krever at det for søknadspliktige tiltak i områder under marin grense, der kvikkleirefaren ikke tidligere er utredet, skal gjennomføres en geoteknisk vurdering av kvikkleireskredfaren.

Grunnlag for vurderingen

- Fotodokumentasjon av eiendommen – som viser fjell i dagen ved husvegg og i hage
- Opplysning fra eier: kjerneboring for energibrønn påviste fast berg ca. 20 cm under gresset, 4 meter fra husvegg (nordsiden)
- Byggearbeider på naboeiendommer (Venusveien 11, Jupiterveien 2) krevde sprengning
- Eiers hus er bekreftet sprengt ned i fjell, avdekket under graving av drenering langs husvegg
- NGUs løsmassekart og NVEs kartportal (kvikkleireaktsomhetskart)

Vurdering

Det vises til NVE veileder 1/2019, Sikkerhet mot kvikkleireskred

- Trinn 1: Plassering i forhold til marin grense:

Planområdet er bekreftet å ligge under marin grense

- Trinn 2: Forekomst av marine avsetninger og kvikkleire:

Kvikkleire forutsetter marine leiravsetninger som over tid har gjennomgått utvasking av salt fra porevannet. Selv om planområdet ligger under marin grense, er grunnforholdene avgjørende for om slike avsetninger faktisk er til stede. Følgende er påvist:

- Fast berg er dokumentert ca. 20 cm under overflaten gjennom kjerneboring for energibrønn
- Alle byggearbeider i nærområdet har krevd sprengning – ingen leiravsetninger er observert eller rapportert
- Huset er sprengt ned i fjellet, bekreftet via dreneringsgravning langs husvegg
- Synlig fjell i dagen på og rundt eiendommene fremgår av fotodokumentasjon

Marine leiravsetninger kan ikke forekomme der fast fjell opptrer så grunt under overflaten. Det geologiske grunnlaget for kvikkleireutvikling er dermed ikke til stede på aktuell eiendom.

- Trinn 3: Sannsynliggjøring av kvikkleire

Det kan ikke sannsynliggjøres forekomst av kvikkleire i planområdet. Vilkåret i bestemmelse 2 om at områdestabilitet skal dokumenteres og risikoreduserende tiltak beskrives, utløses derfor ikke. Videre trinn i prosedyren (soneutredning, stabilitetsberegning) er ikke nødvendig.

Konklusjon

Planområdet ligger under marin grense. Til tross for dette er byggegrunn vurdert som trygg. Fast fjell er påvist ca. 20 cm under overflaten, noe som utelukker forekomst av marine leiravsetninger og kvikkleire.

Forbehold

Vurderingen er basert på fotodokumentasjon, google streetview og skriftlige opplysninger fra eier. Det er ikke gjennomført geotekniske boringer eller laboratorietesting. Dersom det ved fremtidige terrenginngrep avdekkes uventede løsmasser av leir- eller siltholdig karakter, skal ny geoteknisk vurdering innhentes av fagkyndig.

Radon

Planområdet for endringen ligger innenfor aktsomhetsgrad moderat til lav for radon. Det er lovverk som ivaretar krav i forhold til radon, og reguleringsendringen medfører ikke endring eller oppføring av bolig. Det vurderes ikke at det er behov for krav knyttet opp mot radon i denne reguleringsendringen, ettersom den kun knytter seg til utnyttelsesgrad, men det anbefales alle boligeiere i usikre områder å måle radon og gjøre tiltak dersom nødvendig.

Estetikk og byggeskikk

Utnyttelsesgraden endres fra $U = 0.30$ til %-BYA = 35%. U-grad beregnes som forholdet mellom brutto gulvflate og netto tomt, mens %-BYA regnes som forholdet mellom bebygd areal og tomtearealet. Totalt sett vil dette medføre at man kan ha et noe større fotavtrykk på tomten enn det som var mulig tidligere, men fortsatt innenfor det som anses som «vanlig» i forhold til bomiljø i boligområder.

Leke- og oppholdsarealer

Krav til lekeplass vil bli ivaretatt. Reguleringsendringen medfører ikke flere boenheter på eiendommen, og det er en enebolig på eiendommen i dag.

Trafikkplan og vegutforming

Byggegrense og adkomst mot veg er videreført uendret i endringsforslaget.

Vann, avløp og overvann

Reguleringsendringen omhandler eksisterende boligbebyggelse med eksisterende infrastruktur. Endringen vil ikke medføre behov for endringer på nettet.

Avfallshåndtering

Der er i dag en løsning med renovasjonsdunker levert av HRS. Dette vil være standard løsning med dunker for 5 fraksjoner. Det vil ikke gjøres endringer i denne avtalen.

Planprosess

Planendringen søkes gjennomført iht. pbl § 12-14, 2. ledd, en endring av plan etter forenklet prosess. En forenklet prosess innebærer at det ikke gjennomføres offentlig ettersyn/høring av endringen med politisk behandling og vedtak, men at endringen varsles og høres samtidig til de berørte partene og myndigheter.

Plan- og bygningsloven § 12-14 2. ledd sier følgende:

«Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.»

Endring etter forenklet prosess vurderes å kunne imøteses med bakgrunn i følgende forhold:

- Endringen som foreslås vurderes å være innenfor hovedrammen av gjeldende plan
- Tiltaket er ikke i strid med nasjonale eller viktige regionale interesser og berører ikke viktige natur-/friluftsområder
- Omsøkt endring vurderes ikke å være av et omfang eller karakter som gjør det nødvendig å se endringen i en større sammenheng

Det vurderes at vilkårene for en enklere planprosess er oppfylt for dette tiltaket.

Medvirkning

Planendringen varsles med dette til berørte offentlige instanser, grunneiere og naboer. Varselet kan også ses på Hinnstein.no/planvarsel. Merknader og innspill til planendringen vil bli behandlet i samråd med planfremstiller og kommunens administrasjon etter varslingsfristens utløp.

Når nye innspill foreligger, avklares det endelig om vilkårene for sluttbehandling etter pbl. § 12-14, 2. ledd er oppfylt. Hvis oppfylt vil kommunens administrasjon treffe vedtak.

Vedtaket vil vise til og behandle alle innspill og merknader. Mottatte innspill og merknader kan medføre mindre justeringer av planforslag sett opp mot slik det er varslet her. Ved store avvik i endelig kart vil det bli ny høringsrunde.

Planprosessen iht. plan- og bygningsloven kap. 12-14, 2. ledd	
1.	Planvarsel og høring om endring med forslag til reguleringsendring
2	Merknadsfrist 3 uker
3	Merknadsbehandling
4	Administrativt vedtak

Merknader til planarbeidet

Spørsmål og henvendelser om planarbeidet kan rettes til Hinnstein AS, ved

Ingvild M. Westvig tlf. 93696349

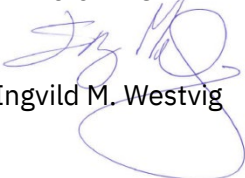
Innspill til planendring rettes skriftlig innen **29.06.2026** via

- Altinn
- E-post til ingvild.westvig@hinnstein.no
- Per post til Hinnstein AS, Torvet 2, 9405 Harstad

På forhånd takk for deres vurdering og innspill.

Med vennlig hilsen

Hinnstein AS



Ingvild M. Westvig

Vedlegg

V1 – plankart-Endring av reguleringsplan for Øvre Gangsås-Venusveien 13

V2 – Planbestemmelser-Endring av reguleringsplan for Øvre Gangsås-Venusveien 13

V3 – Planinitiativ-Endring av reguleringsplan for Øvre Gangsås-Venusveien 13

V4 – Referat fra oppstartsmøte-Endring av reguleringsplan for Øvre Gangsås-Venusveien 13

V5 – A100 Utomhusplan

V6 – ROS-analyse – Venusveien 13

V7 – Oversiktskart med planområdets beliggenhet