



**HARSTAD KOMMUNE**  
AREAL OG BYGGESAKSTJENESTEN

**REFERAT FRA PLANMØTE**

Møte nr. 1

1. INNLEDENDE /2. ETTER PLANVARSEL /3. SISTE UTKAST

Saksnr. <b>2016/4817</b>	Prosjekt <b>Reguleringsplan - Seljestadveien 54-56</b>	Arkiv nr <b>L12</b>
Dato <b>05.10.16</b>	Møtetid fra – til 10-11	Sted Møterom ABY

Tilstede Lennard Andreassen A3 Arkitekter AS Bjørn Mathisen Bonord Hans Martin Nygaard Harstad kommune Dagrun Weines, Barnas representant i plansaker Trond Dischington, Harstad kommune Børge Weines, Harstad kommune	
--	--

Kopi til

Sak	Referat
-----	---------

**1. Bakgrunn - Redegjørelse/orientering v/ tiltakshaver**

Det er tidligere avholdt forhåndskonferanse om prosjektet hvor det ble klart at gjeldende reguleringsplan ikke hjemler tiltaket og at det må lages ny reguleringsplan for området.

Det planlegges 1 leilighetsbygg med omtrent 20 leiligheter. Bygget ønskes utformet som en terrassert hestesko med et indre rom mot vest. Det vil skjerme uteområdene fra Seljestadvegen og gi gode solforhold.

Atkomst tenkes fra Seljestadveien, og parkering i underetasje. Det legges opp til 1,5 parkeringsplasser pr. leilighet. Det skal også legges til rette for sykkelparkering under tak.

Bygget vil være på fem etasjer mot nord (kote 40) og med 4 og 2 i sør (max kote 32).

**2. Planområde**

Planområdet må omfatte hele byggetomta og avgrenses mot formålslinje veg mot Seljestadvegen.

**3. Reguleringsstatus - Redegjørelse/orientering v/ administrasjonen**

Området er regulert til frittliggende småhusbebyggelse. Mot nord grenser det til blandet formål forretning/bolig og mot sør forretning/kontor.

Det er to SEFRAK-registrerte bygg innenfor planområdet. Det må avklares med kulturvernmyndighetene om evt. vernestatus på disse.

Eiendommen er innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme og det er derfor tilknytningsplikt. Det må undersøkes hvor nærmeste tilkoblingspunkt er, og om det er mulig å koble seg på.

#### 4. Eiendomsforhold

Innenfor planområdet ligger en rest av 58/1. Denne må reguleres opphevet. Eiendomsgrensene mot sør og øst er ikke koordinatfestet med høy nøyaktighet. Det bør derfor vurderes en grensepåvisning slik at kartgrunnlaget for planen er mest mulig nøyaktig.

#### 5. Hensynet til barn og unge

Barnas representant i plansaker mente at prosjektet gav et godt førsteinntrykk. Det forutsettes at krav til utearealenes størrelse og utforming er oppfylt. Dette må beskrives i planen.

Atkomst over g/s-vegen må utformes på en trygg måte. Den må være klart definert, oversiktlig og opplyst. Det må sikres at biler kan snu inne på tomta slik at de ikke må rygge ut over g/s-vegen.

#### 6. Vann- og avløp

Kapasiteten på infrastrukturen i området er ok.

Det må påregnes at vannforsyningen må kobles direkte på hovedledningen med egen kum. Det vil være naturlig å legge denne i atkomsten. Overvann må ha egen sandfangkum, og overvann fra taknedløp kan kobles på etter denne.

#### 7. Samfunnssikkerhet og beredskap

Eiendommen er innenfor gul sone for vegstøy. Planen må redegjøre for hvordan dette ivaretas og hvordan uteområder sikres mot støyeksponering over grenseverdiene i T-1422. Fasaden mot Seljestadvegen må også sikres.

Eiendommen er under marin grense, og det må dokumenteres sikker byggegrunn.

Planen må ha en egen ROS-analyse.

#### 8. Planprosess

- Møte 1. Innledende/avklarende møte før planvarsel.  
Berørte kommunale enheter tilstede.
- Møte 2. Møte etter planvarsel for gjennomgang av innkomne merknader.  
Berørte kommunale enheter tilstede
- Møte 3. Møte for å avklare endelig utkast til planforslag før innsendelse av planen til administrativ og politisk behandling.

#### 9. Komplette leveringsliste

Liste over materiell som skal leveres ved planforslag - og hva som skal vurderes etter behov. Listen utleveres ved tiltakshavers første kontakt om forestående planarbeid.

#### 10. Sjekkliste planleveranse

Sjekkliste for temaer som skal vurderes i planarbeidet. Listen utleveres sammen med leveringslisten, ved tiltakshavers første kontakt med kommunen.

#### 11. Gjennomgang av deltemaer/punkter fra sjekklisten (eget punkt for hvert tema)

- Ved varsel om planstart må det vedlegges sosi-fil med planområdets avgrensning.
- Plandokumenter må også leveres i word-format.

#### 12. Eventuelt

Formålet med dette møtet var å få frem gjensidig informasjon rundt prosjektet, slik at kommende planarbeid og saksbehandling skal gå så raskt som mulig. Det gjøres oppmerksom på at merknader fra naboer og myndigheter etter planvarsel og offentlig ettersyn kan føre til andre krav og løsninger enn de som ble diskutert i dette innledende møtet.

### 13. Byggehøyde

Det ble omtalt i møtet at byggets høyde kunne bli omdiskutert i saken. Kommunen har i etterkant av møtet gjort interne avklaringer og kommet til at byggets høyde må reduseres. Eksisterende bebyggelse langs Seljestadveien er maksimalt 4 etasjer. Kommunen mener dette også må gjelde for Seljestadveien 54-56.

Med hilsen

Jan-Inge Lakså  
Enhetsleder

Hans Martin Nygaard  
Fagkoordinator

*Dokumentet er godkjent elektronisk og krever ikke signatur.*

Kopi til:

A3 ARKITEKTKONTOR AS Postboks 753 9487 HARSTAD