



HARSTAD KOMMUNE

AREAL OG BYGGESAKSTJENESTEN

REFERAT FRA PLANMØTE

Møte nr. 1

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

Saksnr.	Prosjekt	Arkiv nr
2018/4126	Reguleringsplan for del av Medkila - Marvehøggan	L12
Dato	Møtetid fra - til	Sted
20.06.18	13.00-14.00	Møterom ABY R1A

Heine Martinsen

Tilstede	
A3 Arkitektkontor AS v/ Erling Johansen	Representant tiltakshavers planforetak
A3 Arkitektkontor AS v/ Rita Moholt	Representant tiltakshavers planforetak
Javier Romero (kommunal vegmyndighet)	HK, DRU Drift- og utbyggingstjenesten
Daniel Johansen	HK, BYG Bygg- og eiendomstjenesten
Jan-Inge Lakså	HK, Areal- og byggesakstjenesten
Silje Kristine Kolloen	HK, Areal- og byggesakstjenesten
Heine Martinsen(ref.)	HK, Areal- og byggesakstjenesten
Sak	Referat

1. Bakgrunn og formålet med planarbeidet

På vegne av Harstad kommune v/ Bygg- og eiendomstjenesten er planforetaket engasjert i endring av reguleringsplan for deler av eiendom 51/413 i Marvehøggan. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for boligbebyggelse med høyere utnyttelse enn dagens reguleringsplan med konsentrert småhusbebyggelse. Eksisterende plan hjemler 2 stk. tomannsboliger, man ønsker å skaffe hjemmel til opp mot 8 boenheter.

2. Planområde

Det er i utgangspunktet enighet om at planområdet skal omfatte nåværende signatur BKS1 og f_SKV1. Gangvei sør for BKS1 medtas ikke. Det er diskutert om hvorvidt signaturen GF1 skal medtas dersom man vil forsøke omregulere dette for å løse lekeplasskrav til lekeplass ved inngang.

3. Reguleringsstatus

Planområdet berører gjeldende reguleringsplan: Reguleringsplan del av Medkila, planid 680, vedtatt 08.12.17. Arealene som berøres er i gjeldende plan avsatt til boligformål konsentrert småhusbebyggelse, felles privat kjørevei og evt. friområde (GF1).

4. Kommunens vurderinger og tilbakemeldinger

Areal- og byggesakstjenesten er i utgangspunktet positive til endring av reguleringsplan som hjemler en fortetting i et eksisterende boligområde, og som gjennom en hensiktsmessig omarbeiding av regulerte eiendomsgrenser internt på eiendommen samtidig vil kunne skape bedre brukbarhet. Det må imidlertid påses at tilbakemeldinger om viktige krav gitt i oppstartsmøtet må følges opp/hensyntas i det videre planarbeidet:

1. Planen må følge bestemmelsene i kommuneplanens arealdel når det gjelder krav til lekearealer. Dersom man ser for seg vanskeligheter med å oppfylle krav, og derav ønske om å redusere areal kreves kvalitetsheving. Innspill til oppstartsmøtet fra barnerepresentanten er ellers at gangveien på eiendommen må ivaretas og det må sikres åpen gangforbindelse gjennom hele anleggsperioden.
2. Planen må følge bestemmelsene i kommuneplanens arealdel når det gjelder krav til parkeringsplasser for bil og sykkel.

3. Krav til uteområder må ivaretas.
4. Det må utarbeides utomhusplan som viser ivaretagelse av universell utforming på utomhusarealene.
5. Muligheter til vann- og avløpstilknytning, samt kapasiteter for tilgjengelige tilknytninger og for tilgjengelig slokkevann må forslagsstiller/tiltakshaver drøfte nærmere med Drift- og utbyggingstjenesten (se for øvrig innspill til oppstartsmøtet fra DRU vedlagt). DRU-innspill: *"Det er etablert VA og overvann i gata, men spørres om de får nok fall til Steinbakken. Vi har ikke målte høyder på disse ledninger fra 1985. Hvis det skulle være vanskelig med avløp til Steinbakken så ligger det også avløp sør for tomten, men det er felles private ledninger og evt. nye stikkledninger må krysse annenmanns grunn. Alt dette må avtales og tinglyses og kapasitet på det private nett må vurderes. Det er ca 60 og 80 m til brannkummer. De må lage en rammeplan for VAO og vurdere behov for brannvann."* Det må videre vurderes regulert en sikringssone over eksisterende va-ledninger i grunnen på eiendommen, evt. en omlegging av trasé.
6. Kommunal vegmyndighet har stilt seg åpen for at nåværende byggegrense mot vei kan reduseres, men om denne kan bli 5 meter eller så lite som 4 meter må vurderes nærmere når mer konkret forslag for bruk og plassering på eiendommen foreligger.
7. Man må etterstrebe å avsette felles renovasjonsløsning som eget formål i plankartet.
8. Plankart og/eller bestemmelser må beskrive maksimal utnyttning av eiendommen ved % BYA, maksimal kotehøyde og maksimalt antall boenheter.
9. Digitalt planomriss må sendes kommunen ved varsel om planstart – planområdets areal må oppgis.
10. Dersom det er behov for medvirkning fra berørte grunneiere i planprosessen skal det gjennomføres naboskapsmøte med berørte grunneiere.
11. Ved oversendelse av planleveranse må det påses at det er overenstemmelse mellom felt navn/sosikoder på plankartet og planbestemmelsen. Plankartet skal leveres i pdf- og sosiformat. Planbestemmelsene og planbeskrivelsen skal leveres i word-format.

5. Forskrift om konsekvensutredning

I forbindelse med planinitiativet har plankonsulenten vurdert behovet for konsekvensutredning: *"Når det gjelder kravet til konsekvensutredning var denne eiendommen en del av planen Del av Medkila med planid.680 som A3 Arkitektkontor AS utarbeidet. Denne planen var vurdert og hadde ikke krav til konsekvensutredning. Vi kan ikke se at situasjonen har endret seg eller at en liten endring av denne planen skal utløse krav til konsekvensutredning, en plan som var vedtatt i desember 2017."*

Areal- og byggesakstjenesten støtter plankonsulentens vurdering på dette området og har konkludert med at tiltaket i det vesentlige samsvarer med eksisterende plan for området og at en konsekvensutredning derfor ikke anses å være nødvendig. Det er vurdert at planendringen ikke inneholder tiltak som omfattes av forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven, vedlegg 1 eller 2. Planforslaget omfattes heller ikke av forskriftens §§ 2 og 3. Kommunen har derfor vurdert at planen ikke blir berørt av forskriftens bestemmelser og det vil derfor ikke bli stilt krav om konsekvensutredning i forbindelse med planarbeidet.

6. 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.

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.

Med hilsen

Jan-Inge Lakså
Enhetsleder

Silje Kristine Kolloen
Fagkoordinator

Dokumentet er godkjent elektronisk og krever ikke signatur.

Vedlegg:

2 Oversiktskart

Kopi til:

Dagrun Weines

Daniel Johansen

Javier Romero

Elleke Bergersen-Wartena

A3 ARKITEKTKONTOR AS v/Lennard Andreassen Postboks 753 9487 HARSTAD

A3 ARKITEKTKONTOR AS v/Rita Moholt