



		Oppdater iht. planmøte			
0	2018-07-17	Planinitiativ	LA		
Rev	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
<p><i>Dette dokumentet er utarbeidet av A3 Arkitektkontor AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører A3 Arkitektkontor AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.</i></p>					
Oppdragsgiver					
Harstad kommune					
Sak			Dato		
Reguleringsplan for Gullhauggata Oppstartsmøte			2018-07-17		
			Utarbeidet av		
			Lennard Andreassen		
			Fagkontrollert av		
			Godkjent av		
		Oppdragsnummer	Dokumentnummer	Revisjon	
A3 Arkitektkontor AS		2018-013	01	00	

Innhold

1.	Innledning	4
1.1	Formålet med planen	4
2.	Planens omfang	4
2.2	Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet	4
2.3	Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	5
2.4	Utbyggingsvolum og byggehøyder	5
2.5	Funksjonell og miljømessig	5
2.6	Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser,	5
3.	Forholdet til gjeldende planer	5
4.	Vurdering av virkning og konsekvens	5
4.2	Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet ...	5
4.3	Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart	5
4.4	Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte	6
4.5	Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt	6



Flyfoto av planområde

1. Innledning

Harstad kommune har inngått avtale med A3 Arkitektkontor om utarbeidelse av reguleringsplan for Gullhauggata. Det har vært avholdt et avklaringsmøte der hovedformålet med møtet var å gi informasjon om ny reguleringsplan for Gullhauggata.

1.1 Formålet med planen

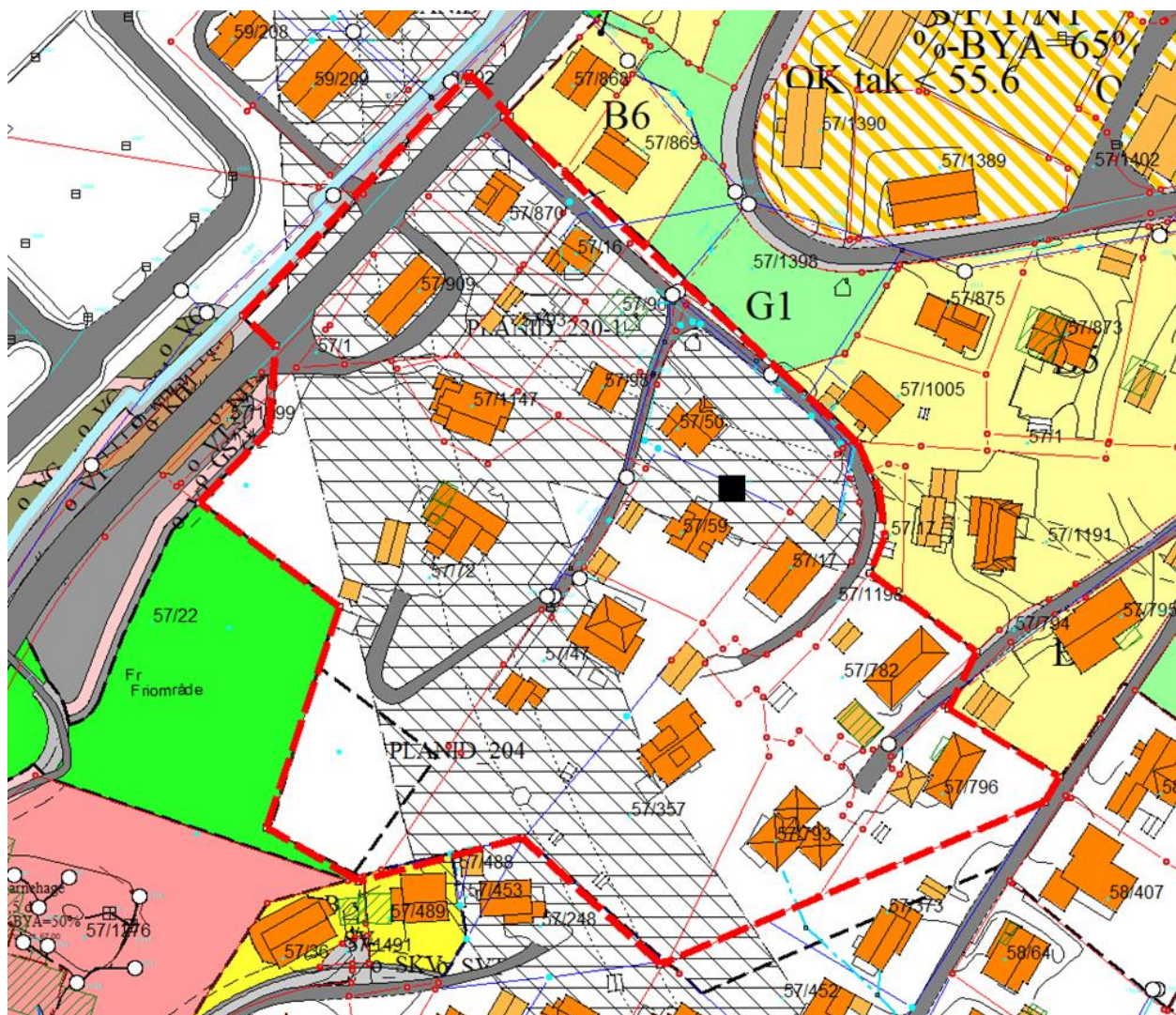
Med bakgrunn i byggesak på Gullhauggata 4 har behovet for ny reguleringsplan for området gjort seg gjeldende. Gjeldende plan er fra 1980 og foreligger ikke i digitalt format. I tillegg fraviker opparbeid situasjon fra reguleringsplanen.

Formålet med planen er å oppdatere reguleringsplanen i forhold til dagens situasjon og gjeldende lovverk.

2. Planens omfang

2.2 Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Planområdet er et eksisterende boligområde som i all hovedsak skal bestå som i dag. Det anses ikke få virkninger utenfor planområdet utover dagens situasjon.



2.3 Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Det er ingen konkrete planer om utbygging i området som A3 Arkitektkontor AS har kjennskap til.

2.4 Utbyggingsvolum og byggehøyder

Planområdet består av relativt store boligtomter. Det skal i reguleringsprosessen vurderes utnyttelsesgrad og mulighet for fortetting innenfor planområdet. I denne forbindelse vil det bli vurdert muligheter for utbyggingsvolum til eksisterende boliger og oppdeling av eksisterende boligtomter.

Høyder og volumer skal tilpasses eksisterende bebyggelse vil ikke overstige etablert bebyggelse i området.

2.5 Funksjonell og miljømessig

Planen skal tilrettelegge for en bedre trafikkavvikling i området og VA-situasjonen i området skal vurderes. Renovasjonsløsningen utredes i samarbeid med HRS. Tilgjengeligheten til leke og rekreasjonsarealene / friluftareal i området i henhold til lekeplassbestemmelsene i kommuneplanens arealdel, kap. 4. Fortetting vil bidra til flere leiligheter / boliger i attraktivt sentrumsnært boligområde.

2.6 Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser,

Planområdet består av et etablert boligfelt med opparbeidet vegetasjon og grøntområder. Ny bebyggelse i form av fortetting skal vil tilpasse seg de stedlige terrengformasjonene og vegetasjon i størst mulig grad bevares.

3. Forholdet til gjeldende planer

3.1 Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Området er del av en gammel reguleringsplan og ny regulering må tilpasse nye krav/retningslinjer. Reguleringen oppfylder ønsket/kravet om fortetting i bynære områder, i tråd med retningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

4. Vurdering av virkning og konsekvens

4.1 Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Berører ikke vesentlige samfunns- eller miljømessige interesser/funksjoner. Beliggenhet nær ny planlagt bussholdeplass ved sykehus, gang- og sykkelveier og friområde medfører gode miljømessige løsninger.

4.2 Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

Det forutsettes gjennomført risiko- og sårbarhetsanalyse som grunnlag for utforming av planforslag, ref. pbl § 4-3.

Planforslaget vurderes ikke å berøre vesentlige sårbarhetsforhold eller gi økt risiko for helse/miljø. Det forutsettes avklaring av trafikk i utbyggingsperioden, normal sikring av anleggsområdet, og at trafikkflyt og sikkerhet i tilgrensende gater ikke påvirkes vesentlig.

4.3 Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

I planarbeidet er det lagt vekt på medvirkning fra offentlige myndigheter og berørte interesser.

Følgende myndigheter/offentlige organer og naboer varsles:

- Sektormyndigheter
- HLK

- HRS
- Hjemmelshavere i planområdet

4.4 Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Planstart varsles i avis og med brev til berørte offentlige interesser, hjemmelshavere og naboer. Innspill og merknader vurderes og implementeres i planen i den grad det er mulig og hensiktsmessig. Det er planlagt å gjennomføre møter med berørte interessenter.

4.5 Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt

Ny plan er i tråd med overordnet kommunal plan og anses ikke å få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Området er bebygd fra før, avsatt til byggeområde i gjeldende planer, og arealutvidelsen utløser ikke krav om KU.