

HARSTAD KOMMUNE

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR 36/113 VED GRESSHOLMAN

Beskrivelse, inkomne merknader og reguleringsbestemmelser

08.05.2014

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR 36/113 VED GRESSHOLMAN

Innhold

1. INNLEDNING	3
1.1. Oppdragsgiver	3
1.2. Fagkyndige	3
1.3. Planforslagets hensikt.....	3
1.4. Planområdets beliggenhet, omfang og planstatus	3
2. INNKOMNE FORHÅNDSUTTALELSER - MEDVIRKNING	3
2.1. Varsling	3
2.2. Innkomne forhåndsuttalelser – korte kommentarer.....	3
3. PLANENS INNHOLD OG UTFORMING	6
3.1. Hensikt	6
3.2. Planens innhold	6
3.3. Reguleringsplanens utforming	6
3.4. Universell utforming	6
3.5. Adkomstforhold	6
3.6. Parkering	6
3.7. Utnyttelsesgrad og byggehøyde	6
3.8. Vilkår for barn og unge	7
4. RISIKO- OG SÅRBARHETSANALYSE.....	7
5. VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET	7
6. REGULERINGSBESTEMMELSER.....	8
Vedlegg:	9

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR 36/113 VED GRESSHOLMAN

1. INNLEDNING

1.1. Oppdragsgiver

Foreliggende forslag til reguleringsplan er utarbeidet etter oppdrag fra Christian Halseth m.fl. som eiere av gnr. 36, bnr. 113 i Fauskevåg, Harstad kommune.

1.2. Fagkyndige

Reguleringsforslaget er utarbeidet av Hålogaland Plankontor A/S.

1.3. Planforslagets hensikt

Hensikten med denne reguleringsplanen er å legge til rette for fritidsbebyggelse på eiendommen.

1.4. Planområdets beliggenhet, omfang og planstatus

Planområdets beliggenhet fremgår av oversiktskart i vedlegg 1.

Planområdet omfatter gnr. 36 bnr. 113.

Området inngår i reguleringsplan for Gressholman, vedtatt 20.12.1985, til jordbruksformål. I kommuneplanens arealdel, vedtatt 29.04.2010, er eiendommen avsatt til fritidsbebyggelse.

Området er ubebygget og ikke benyttet til noe idag.

Planområdet omfatter ca. 3584 m².

2. INNKOMNE FORHÅNDSUTTALELSER - MEDVIRKNING

2.1. Varsling

Varsel om igangsetting av planarbeidet skjedde ved brev av 11.10.2013 til berørte instanser, jf. vedlegg 1, og ved annonse i Harstad Tidende, jf. vedlegg 2.

2.2. Innkomne forhåndsuttalelser – korte kommentarer

I det etterfølgende angis innkomne forhåndsuttalelser til planvarslet, og vi finner det riktig å knytte noen korte kommentarer til hvordan disse er ivaretatt under utarbeidelsen av planen.

1.E-post av 16.10.2013 fra Reindriftsforvaltningen Troms, jf. vedlegg 3.

Kommentar:

De har ingen merknader

2. Brev av 16.10.2013 fra Tromsø Museum, jf. vedlegg 4.

Kommentar:

Tromsø Museum har ingen merknader.

3. Brev av 21.10.2013 fra Fylkesmannen i Troms, jf. vedlegg 5.

Kommentar:

Fylkesmannen tar opp forhold knyttet til 100-metersbeltet til sjø, universell utforming, barn og unge, samfunnsikkerhet og naturmangfoldsloven.

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR 36/113 VED GRESSHOLMAN

Vi mener disse forhold er godt ivaretatt i dette planforslaget og viser til følgende:

Vedr. "100-metersbeltet til sjø".

Her legger vi "Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen" (SPR) til grunn.

Harstad kommune er plassert i kategorien "områder med mindre press på arealene". For disse områdene er det gitt nærmere retningslinjer i pkt. 7.2.

Her fremkommer:

"I områder uten press vil det være enklere for kommunene å gi tillatelse til å bygge enn i områder der presset er stort. Det vil gi kommunene utenfor pressområdene mulighet til å inkludere 100-metersbeltet langs sjøen i sine helhetlige utviklingsstrategier. Dette innebærer at kommunene kan vedta planer som innebærer utbygging til ulike formål også i 100-metersbeltet."

Videre er det i pkt. 7.2 gitt følgende: *I 100-metersbeltet langs sjøen skal følgende retningslinjer legges til grunn:*

Disse sammenholdes med situasjonen i planområdet under hvert punkt med vanlig skrift, retningslinjene i kursiv.

** Utbygging bør så langt som mulig lokaliseres til områder som er bebygd fra før, slik at utbyggingen skjer mest mulig konsentrert. Utbygging i urørte områder med spesielle friluftsinnteresser, natur- og landskapskvaliteter eller kulturminneinteresser skal unngås. Det gjelder for eksempel utbygging i kyst- og fjordlandskaper med spesielle kvaliteter.*

Planområdet grenser til eksisterende hyttetomter og planen oppfyller dette punktet i retningslinjene.

• Spørsmålet om bygging skal vurderes i forhold til andre allmenne interesser. Det bør ikke tillates utbygging i områder som har spesiell verdi i forbindelse med friluftsliv og allmenn ferdsel, naturkvaliteter, naturmangfold, kulturminner, kulturmiljøer og landskap. Forholdet til andre interesser, som for eksempel landbruk, fiske, oppdrett og reindrift må også vurderes. Der det tillates bygging, bør hensynet til andre interesser ivaretas best mulig.

Dette anses vurdert i kommuneplanen hvor området er avstt til fritidsbebyggelse og planen tilfredsstiller dette punktet i retningslinjene.

• Alternative plasseringer bør vurderes og velges dersom det er mulig. Det bør også vurderes om tiltaket kan trekkes vekk fra sjøen. Tiltak som tillates må tilpasses omgivelsene best mulig.

Alternative plasseringer er ikke vurdert fordi oppdraget omfatter kun denne eiendommen.

• I områder hvor alt tilgjengelig utbyggingsareal ligger innenfor 100-metersbeltet, og alternativ plassering av tiltak dermed ikke er mulig, vil kommunen ha videre adgang til å tillate tiltak for å ivareta hensynet til en fornuftig samfunnsutvikling. Ved vurdering av om tiltak skal tillates skal det legges vekt på om hensynet til tilgjengelighet for allmennheten kan ivaretas ved at det eksempelvis avsettes areal til kyststi, friluftsområde eller liknende.

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR 36/113 VED GRESSHOLMAN

Anses avklart ved foreliggende kommuneplan.

• *Behovet for næringsutvikling og arbeidsplasser, for eksempel satsing på reiseliv og turisme, skal tillegges vekt i vurderingen av tiltak i 100-metersbeltet. Disse hensynene må veies opp mot hensynet til de allmenne interesser som er angitt foran.*

Tiltaket omfatter ikke næringsutvikling.

• *Vurderingen vil være avhengig av hva slags type tiltak det gjelder. Det kan være grunnlag for å tillate visse tiltak nær sjøen, som for eksempel brygger, naust, næringstiltak og sjørettede reiselivsanlegg.*

Tiltaket omfatter ikke denne type.

• *Muligheten for fritidsfiske gjennom å tillate oppføring av naust og brygge skal også tillegges vekt i vurderingen av tiltak i 100-metersbeltet. Disse hensynene må veies opp mot hensynet til de allmenne interesser som er angitt foran, og mulighetene for felles brygger og naust bør også vurderes.*

Hensynet til allmenne interesser er ivaretatt i kommuneplanen.

Hensynet til samfunnssikkerhet

Det vises til ROS-analysen i vedlegg 10.

Naturmangfoldsloven

Det vises til kap. 5 i denne beskrivelsen.

Universell utforming

Det vises til pkt. 3.4 i denne beskrivelsen.

Vedr. hensynet til barn og unge vises til pkt. 3.8.

4. Brev av 30.10-2013 fra Harstad kommune, ABY, jf. vedlegg 6.

Kommentar:

ABY har beregnet behandlingsgebyret til kr. 25.998,-. Ellers ingen merknader.

5. Brev av 30.10.2013 fra Kulturetaten i Troms fylkeskommune, jf. vedlegg 7.

Kommentar:

Kulturetaten minner om aktsomhets- og meldeplikt og har ingen øvrige merknader.

7. Brev av 02.11.2013 fra Berit Henden, jf. vedlegg 8.

Kommentar:

Merknaden gjelder bruk av adkomstveg som går over hennes eiendom.

Det er etablert kontakt mellom henne og tiltakshaver, og hun har i sms-melding av 09.12.2013 tilbudt inngåelse av samme avtale som med andre hytteeiere, jf. vedlegg 9.

Slik avtale er nå i ferd med å bli inngått.

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR 36/113 VED GRESSHOLMAN

3. PLANENS INNHOLD OG UTFORMING

3.1. Hensikt

Hensikten med denne reguleringsplanen er å legge til rette for 4 tomter for fritidsbebyggelse på gnr.36 bnr. 113 i Harstad kommune.

3.2. Planens innhold

Reguleringsplanen omfatter følgende formål:

- fritidsbebyggelse
- privat veg med tilhørende annen veggrunn

3.3. Reguleringsplanens utforming

Reguleringsplanen er utformet som en detaljert reguleringsplan med angivelse av parkerings- og adkomstforhold, byggegrenser, utnyttelsesgrad og byggehøyder.

3.4. Universell utforming

Det er ingen krav til universell utforming for fritidsbebyggelse i PBL eller Tek 10. Det vil derfor være opp til den enkelte byggherre om han vil utforme fritidshuset iht. kravene til universell utforming. I denne reguleringsplanen stilles ingen slike krav.

3.5. Adkomstforhold

I denne reguleringsplanen er eksisterende veg innarbeidet. Den er avsatt som privat veg i samsvar med eksisterende veg i gjeldende reguleringsplan for tilstøtende område i vest.

3.6. Parkering

I reguleringsbestemmelsene er innarbeidet krav om etablering av to parkeringsplasser på egen grunn for hvert fritidshus.

3.7. Utnyttelsesgrad og byggehøyde

BRA er satt til maks 150 m² inkl. uthus og anneks som kun tillates oppført som en del av hovedbygningen. Maks byggehøyde er angitt til kote 8,50 og laveste gulvhøyde er satt til kote 3,50 for samtlige fritidshus på plankartet, jf. ROS-analyse.

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR 36/113 VED GRESSHOLMAN

3.8. Vilkår for barn og unge

Lekeplass ved inngang kan etableres ved det enkelte fritidshus.

De fine friluftsområdene på Gressholman gir svært gode leke- og utfoldelsesmuligheter for barn og ungdom.

4. RISIKO- OG SÅRBARHETSANALYSE

ROS-analyse følger som vedlegg 10.

Denne konkluderer med at etablering av 4 fritidshus på hver sin tomt vil medføre litt større aktivitet i området sammenliknet med dagens situasjon, men neppe aktivitet av slik størrelse at risiko og sårbarhet forandres vesentlig.

5. VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

Gjennomføring av denne reguleringsplanen berører ikke

- verneområder eller nærområder til verneområder
- utvalgte naturtyper eller prioriterte arter
- naturmangfold som er truet, nær truet eller verdifullt
- inngrepsfrie naturområder
- verdifulle/utvalgte kulturlandskap
- kartlagt som livsmiljø gjennom Miljøregistrering i Skog (MIS)

Naturmangfoldighetsloven anses derved oppfylt.

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR 36/113 VED GRESSHOLMAN

6. REGULERINGSBESTEMMELSER

Reguleringsbestemmelser fremgår av påskrift på plankartet, av tegnforklaringen og følgende bestemmelser:

Til pbl. § 12 – 7 nr. 1:

1. Innenfor område avsatt til fritidsbebyggelse, kan det på den enkelte tomt oppføres bygninger med største bruksareal BRA=150m² inkl. uthus/anneks som skal oppføres som en del av hovedbygningen.
2. Største mønehøyde er angitt til kote 8,50 og laveste gulvhøyde er satt til kote 3,50 for samtlige fritidshus på plankartet, jf. ROS-analyse.
3. Bebyggelsen kan oppføres med flatt, sal- eller pulttak. Maksimal takvinkel for sal- og pulttak er 36 grader.
4. Bebyggelsens farger skal godkjennes av kommunen. Det tillates kun naturfarger som er vanlig i området. Taktekke skal være av torv, tretak av sibirsk lerk eller naturskifer. Ikke reflekterende steinbelagte takpanner grå antikk eller skifershingel kan også tillates. På bygninger med flatt tak tillates grå eller mørk grå ikke reflekterende membran.
5. For den enkelte tomt skal det ved søknad om byggetillatelse fremlegges situasjonsplan som viser bygningenes plassering, parkeringsplasser og evt. øvrige terrenginngrep. På hver tomt skal etableres 2 parkeringsplasser.
6. Det tillates ikke anlagt gjerde eller flaggstang i området. Internt i hyttefeltet skal alle kabler legges i bakken, fortrinnsvis i felles trase for veier, stier, vann, avløp og strøm hvor det er praktisk mulig.

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR 36/113 VED GRESSHOLMAN

Vedlegg:

- Vedlegg 1: Brev av 11.10.2013 fra Hålogaland Plankontor A/S til berørte instanser, varsel om oppstart av planarbeidet.
- Vedlegg 2: Annonsebestilling til Harstad Tidende
- Vedlegg 3: E-post av 16.10.2013 fra Reindriftsforvaltningen Troms
- Vedlegg 4: Brev av 16.10.2013 fra Tromsø Museum
- Vedlegg 5: Brev av 21.10.2013 fra Fylkesmannen i Troms
- Vedlegg 6: Brev av 30.10.2013 fra Harstad kommune
- Vedlegg 7: Brev av 30.10.2013 fra Kulturetaten i Troms fylkeskommune
- Vedlegg 8: Brev av 02.11.2013 fra Berit Henden
- Vedlegg 9: Utskrift fra sms av 20.11.2013 fra Eric Halseth og fra sms av 09.12.2013 fra Berit Henden
- Vedlegg 10: ROS-analyse