

Saksdokument

Saksmappenr: 2013/7458
Saksbehandler: Mette Kinderås
Arkivkode: L12/58/540

Behandles av:

Utvalg	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	21.10.2015	
Kommunestyret	29.10.2015	

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR KROKVEIEN 4 - MERKNADS- OG SLUTTBEHANDLING

Vedlegg:

1. Plankart, datert 10.06.2015
2. Planbestemmelser, datert 08.10.2015
3. Planbeskrivelse, datert 10.06.2015
4. Vedlegg 1 til planbeskrivelsen - referat fra oppstartsmøte
5. Vedlegg 2 til planbeskrivelsen - kunngjøringsannonse
6. Vedlegg 3 til planbeskrivelsen - varslingsbrev
7. Vedlegg 4 til planbeskrivelsen - innspill
8. Vedlegg 5 til planbeskrivelsen - VA-plan
9. Vedlegg 6 til planbeskrivelsen - ROS-analyse
10. Vedlegg 7 til planbeskrivelsen - illustrasjonsplan
11. Kopi av uttalelse fra Fylkesmannen i Troms, datert 01.09.2015
12. Kopi av uttalelse fra Troms fylkeskommune, datert 17.09.2015
13. Kartutsnitt av gjeldende reguleringsplan

Ingress:

Norgeshus AS har på vegne av Per Strand eiendom AS utarbeidet forslag til reguleringsplan for Krokveien 4 på Seljestad. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for fortetting på boligtomten i Krokveien 4 – gnr 58 bnr 540. Det planlegges for bygging av ti boenheter som kjedede eneboliger innenfor planområdet. Det er ikke mottatt merknader fra naboer i forbindelse med offentlig ettersyn. Det er mottatt to uttalelser/merknader fra offentlige instanser i forbindelse med offentlig ettersyn. Merknadene fra de offentlige instansene er vurdert og imøtekommet. Det er fra administrasjonen gjort en mindre endring i planbestemmelsene for å presisere rettigheter til private veier innenfor planområdet. Planen foreslås vedtatt med disse endringene. Administrasjonen anbefaler planutvalget å vedta administrasjonens tilrådning.

Rådmannens tilrådning:

1. Reguleringsplan for Krokveien 4 med plankart datert 10.06.2015 og planbestemmelser datert 08.10.2015 vedtas som planutvalgets forslag.
2. Planforslaget er utformet innenfor rammen av det forslag som er lagt ut til offentlig ettersyn. Det foreligger ikke innsigelse fra overordnet sektormyndighet og Kommunestyret kan fatte endelig vedtak i saken.

Planutvalget vedtar på bakgrunn av ovenstående følgende innstilling:

1. Harstad Kommunestyre vedtar reguleringsplan for Krokveien 4 med plankart datert 10.06.2015 og planbestemmelser datert 08.10.2015, vedtatt av planutvalget 21.10.2015.
2. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12.
3. Naturmangfoldlovens sentrale prinsipper i §§ 8-12 er lagt til grunn for vedtaket jf. lovens § 7.
4. Tilsvarende del av følgende reguleringsplan oppheves samtidig:
 - Seljestad Syd, planident 170, vedtatt 03.03.1976

Vedtaket kan påklages innen tre uker, jf. plan- og bygningslovens § 1-9 og forvaltningslovens § 29.

Saksopplysninger

Norgeshus AS har på vegne av Per Strand eiendom AS utarbeidet forslag til reguleringsplan for Krokveien 4 på Seljestad.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for fortetting på boligtomten i Krokveien 4 – gnr 58 bnr 540. Det planlegges for bygging av ti boenheter som kjedede eneboliger innenfor planområdet. Planområdet utgjør eiendommen Krokveien 4, gnr 58 bnr 540 og tilliggende veiarealer, både offentlig- og privat vei.

Planforslaget berører reguleringsplan 170 Seljestad Syd fra 1976 og arealet er i gjeldende plan avsatt til gartneriformål, privat felles adkomst og offentlig vei. Planområdet grenser til reguleringsplan for Seljestad skole fra 2009 og reguleringsplan for Seljestad Syd, parkeringsplass for Mega fra 1995.

Planforslaget legger opp til at det skal bygges ti eneboliger i fire rekker på eiendommen. Tre av rekkene vil plasseres sørøst-nordvest og en sørvest-nordøst. Det skal opparbeides lekeareal på 151 m² innenfor planområdet. Dette skal være lett tilgjengelig og skjermes for trafikk. Det skal også opparbeides felles renovasjonsanlegg innenfor planområdet.

Planens intensjon er å bidra til en boligfortetting på eiendommen 58/540. Målet er å bidra til fortetting i et sentrumsnært område i Harstad og samtidig være med på å skape et godt og attraktivt bomiljø.

Planforslaget er nærmere beskrevet i vedlagte planbeskrivelse.

Planforslaget ble behandlet i planutvalget 01.07.2015 og det ble vedtatt å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn. Planforslaget har ligget ute til offentlig ettersyn i perioden 11.07.2014 – 05.09.2015.

Merknadsbehandling

Det er mottatt to uttalelser til planforslaget innen høringsfristens utløp.

Fylkesmannen i Troms, datert 01.09.2015

Av deres uttalelse fremkommer det at de finner støyutredningen tilfredsstillende i forhold til de merknader de ga til varsel om planstart. Videre ber de om at det må vurderes om planforslaget ivaretar fremkommelighet for nødetater på en tilstrekkelig måte.

Kommunens kommentar:

Planmyndighetene har vurdert fremkommeligheten for nødetatene i planområdet og funnet at dette er tilstrekkelig ivaretatt med de planlagte veibreddene i forslaget.

Troms fylkeskommune, stabssjefen, datert 17.09.2015

Av uttalelsen fremkommer det at de vurderer at deres innspill i forbindelse med varsel om planstart er tilfredsstillende behandlet og har derfor ingen merknader til planforslaget.

I etterkant av offentlig ettersyn er det oppdaget at det i planbestemmelsene ikke fremkommer eierskap til de private veiene i planområdet. Planmyndighetene har derfor endret planbestemmelsenes punkt 3.2.1 for å sikre eierskap til de tre private veiene. Dette gjelder for de ti eiendommene som skal etableres innenfor planområdet og for de tre eksisterende boligeiendommene som benytter den ene veien (f_Kv) som adkomst til egen eiendom i dag.

Vurdering

Planforslaget er i tråd med overordnet planverk.

Planforslaget bidrar til å sikre en god utnyttelse av arealer i et etablert boligområde på Seljestad. Det er innenfor planområdet avsatt tilstrekkelige arealer for lek, uteoppholdsareal, felles renovasjonsløsning, kjøreveier, parkering og adkomstforhold både for kjørende og gående.

Det er planlagt ti boligenheter med BYA på 118,1 m² hver. Boligene vil totalt ha BYA på 1181 m² og tiltaket vil da få et samlet BYA på 1361 m². Dette gir en utnyttelse av ca 46 % av areal avsatt til boligformål innenfor planområdet. Prosjektet vil i størst mulig grad forsøke å ivareta stedets karakter. Dette gjøres blant annet ved å forholde seg til at de fleste bygg i området har to til to og en halv etasje. Boligene som planlegges vil ha to etasjer og forholde seg til kote 29 som maksimal byggehøyde. Dette gjør at boligene ikke vil virke ruvende i landskapet. Bygningene vil imidlertid skille seg noe ut fra resten av området på grunn av flatt tak. Regulant mener at dette er med på å skape diversitet i området og vil være med på å definere byggeperiode. De planlagte bygningene vil ha fasade bestående av tre, og store glassflater på kort sidene.

For å sikre alle de berørte boligeiendommene adkomst fra offentlig vei, anses en endring av planbestemmelsens punkt 3.2.1 som nødvendig. Endringen er en presisering av fordeling av eierandeler i de private veiene innenfor planområdet, både for de eksisterende boligeiendommene og de planlagte boligeiendommene.

Det er ikke registrert svært viktige dyre- og/eller naturtyper i planområdet. Området er sjekket opp mot Naturbasen, Artsdatabanken og Miljøstatus. Kravet i naturmangfoldloven § 8 om at saken i hovedsak skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap anses derfor som oppfylt. Naturmangfoldet berøres i liten grad og det legges derfor til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter prinsippene i naturmangfoldloven §§ 9-12.

Planforslaget er utformet i tråd med forslaget som var lagt ut til offentlig ettersyn. Det foreligger ikke innsigelse fra overordnet sektormyndighet og Kommunestyret kan fatte endelig vedtak i saken.

Med bakgrunn i det ovenstående anbefales Planutvalget å vedta administrasjonens tilrådning i saken.

Hugo Thode Hansen
Rådmann

Tronn Pedersen
Fung. enhetsleder

Dokumentet er godkjent elektronisk og krever ikke signatur.