

VIP EIENDOM AS

**FORSLAG TIL DETALJERT  
REGULERINGSPLAN FOR SKILLEVEGEN 17,  
MØBELRINGEN**

**GNR. 52 BNR. 393**

**I HARSTAD KOMMUNE**

Planid: 669

Planbeskrivelse

**22. Februar 2016**

1. INNLEDNING.....	2
1.1. Oppdragsgiver.....	2
1.2. Fagkyndige .....	2
1.3. Bakgrunn .....	2
1.4. Hensikt/formål .....	2
2. PLANOMRÅDET .....	2
2.1. Planområdets beliggenhet og omfang .....	2
2.2. Planstatus .....	2
2.3. Forholdet til kommuneplan.....	3
3. PLANPROSESS.....	3
3.1. Oppstartmøte/konsekvensutredning.....	3
3.2. Varsling planstart.....	3
3.3. Innkomne forhåndsuttalelser – korte kommentarer. ....	3
3.4. Øvrige planmøter.....	4
4. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET .....	5
4.1. Hensikt.....	5
4.2. Reguleringsplanens utforming .....	5
4.3. Reguleringsplanens avgrensning .....	5
4.4. Reguleringsformål .....	5
4.5. Bebyggelse og anlegg .....	5
4.6. Sammenligning med tidligere godkjente reguleringsplaner for 52/393.....	6
4.7. Byggehøyde og utnyttelsesgrad .....	7
4.8. Adkomst.....	7
4.9. Parkering bil .....	7
4.10. Parkering for bevegelseshemmede .....	8
4.11. Overdekt sykkelparkering.....	8
4.12. Lekeplasser. ....	8
4.13. Universell utforming.....	8
4.14. Sol- og skyggediagram .....	8
4.15. Dypoppsamling avfall.....	8
4.16. Støy.....	8
4.17. Støv.....	9
4.18. Illustrasjoner .....	9
4.19. VA kapasitet. ....	10
4.20. Fjernvarme .....	10
4.21. Effektbehov el.....	10
4.22. Uteoppholdsareal. ....	11
5. RISIKO- OG SÅRBARHETSANALYSE .....	11
6. VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET .....	12
6.1. Landskap og byform .....	12
6.2. Naturmangfold.....	12
6.3. Økonomiske konsekvenser for kommunen og næringslivet .....	12
VEDLEGG .....	13

## **1. INNLEDNING**

### **1.1. Oppdragsgiver**

Foreliggende forslag til detaljert reguleringsplan er utarbeidet etter oppdrag fra VIP Eiendom AS.

### **1.2. Fagkyndige**

Reguleringsforslaget er utarbeidet av Hålogaland Plankontor AS i samarbeid med Norconsult AS og Bygg-Service Harstad AS som har utarbeidet byggeplanene, situasjonsplanen og illustrasjonene.

### **1.3. Bakgrunn**

I 2006 ble det vedtatt en reguleringsplan for denne eiendommen som hjemlet bygging av boliger i 2, 3 og 4. etasje på sør, vest og nordsiden av denne bygningen.

I 2012 ble denne reguleringsplanen endret til bare å omfatte boliger i 2. og 3. etasje mot sør. Disse er nå oppført og tatt i bruk. Det er nå aktuelt å fremme ny reguleringsplan som i hovedtrekkene er lik den reguleringsplanen som ble vedtatt i 2006, bare med lavere byggehøyde (en etasje lavere).

I den anledning er det inngått avtale med naboene i Resmålsveien Borettslag om bygging av boder i nabogrensen.

### **1.4. Hensikt/formål**

Hensikten med dette reguleringsforslaget er å legge til rette for at det kan etableres boliger i 2. og 3. etasje mot vest og nord over Møbelringens forretningslokaler på 52/393 i Kanebogen.

## **2. PLANOMRÅDET**

### **2.1. Planområdets beliggenhet og omfang**

Planområdet omfatter gnr. 52, bnr. 393 i Harstad. Planområdets beliggenhet fremgår av oversiktskart som er inntatt i vedlegg 1. Planområdet omfatter ca. 5.650,1 m<sup>2</sup>.

### **2.2. Planstatus**

Gjeldende reguleringsplan for 52/393, Møbelringen; påbygg boliger, ble vedtatt 14.12.2006 - planid 447.

Planen ble endret av planutvalget som mindre endring 02.02.2011. Endringen omfattet:

- justering av byggegrense for 1. etasje på sørsiden av bygget slik at den ble tilsvarende byggegrense for 2. og 3. etasje
- adkomst til parkering på sørsiden
- reduksjon av tillatte boenheter og tilhørende krav til lekeplass
- tilbygg til lager på nordsiden av eksisterende bygg.

### **2.3. Forholdet til kommuneplan**

Tiltaket er i samsvar med kommuneplanen.

## **3. PLANPROSESS**

### **3.1. Oppstartmøte/konsekvensutredning**

Oppstartmøte ble avholdt 25.03.2015, jf. referat i vedlegg 2. I oppstartmøte ble avklart at planprogram/konsekvensutredning ikke er nødvendig. Det ble videre pekt på en rekke forhold som må ivaretas i planarbeidet, støy, støv, lekeplass, sykkel- og bilparkering m.v.

### **3.2. Varsling planstart**

Varsel om igangsetting av planarbeidet skjedde ved brev av 03.06.2015 til berørte naboer og instanser, jf. vedlegg 1 og ved annonse i Harstad Tidende, jf. vedlegg 3..

### **3.3. 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. *Brev av 25.06.2015 fra Hålogaland Kraft, jf. vedlegg 4.*

Kommentar:

De påpeker at de har anlegg i området og ber om å bli kontaktet i god tid før utbygging.

2. *Brev av 23.06.2015 fra Helsehuset, Harstad kommune, jf. vedlegg 5.*

Kommentar:

I brevet tas opp forhold knyttet til støy og støv, trafikk, lekeplass og ulykkesforebygging.

Disse forhold er ivaretatt og det vises til omtale av disse forhold i kap.4.

3. *Brev av 30.06.2015 fra Statens vegvesen, jf. vedlegg 6.*

Kommentar:

Vegvesenet forutsetter retningslinjene for behandling av støy følges, og dette er etterkommet.

4. *Brev av 24.06.2015 fra Fylkesmannen i Troms, jf. vedlegg 7.*

Kommentar:

Fylkesmannen tar opp støy, samfunnssikkerhet, barn og unge og universell utforming Etter Fylkesmannens krav er det gjennomført støyutredning og ROS-analyse. Disse følger som egne vedlegg. De øvrige forhold er etterkommet og omtales i beskrivelsen.

5. *Brev av 25.06.2015 fra Troms fylkeskommune, Stabssjef, jf. vedlegg 8*

Kommentar:

Det påpekes at fortetting med bolig i sentrumsnært område er i tråd med statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Videre nevnes

støy, lek, universell utforming og at maksimumsgrenser for bilparkering må legges til grunn. Til det siste vedrørende parkering bemerkes at her er vi bundet av kommunens krav. De øvrige forhold er redegjort for i beskrivelseskapitlet

6. *Brev av 07.07.2015 fra Siv og Geir Bratteng, jf. vedlegg 9.*

Kommentar:

I brevet fremkommer 1 til 4 punkter betegnet som innsigelser, og vi kommenterer disse i samme rekkefølge.

1. Lagerbygget er plassert iht. byggeavstand i godkjent reguleringsplan som gjelder nå.

2. Det eksisterer ingen sti mellom eiendommene til friarealet. Friarealet grenser til Brattengs eiendom og 52/393 og har sammenheng med ovenforliggende friområde.

3. Lekeplassen er utvidet etter de krav til størrelse som Harstad kommune har fremsatt.

4. Her hevdes det at det ikke vil være mulig å avsette nok parkeringsplasser. Vi viser til pkt. 4.9 i beskrivelsen hvor parkeringsløsningen er redegjort for.

Videre fremkommer 1-5 punkter betegnet som annet., og vi kommenterer disse i samme rekkefølge.

1. Varelagret skal flyttes slik at all innkjøring, bilmanøvrering og avlasting vil skje på egen eiendom.

2 og 3. Her hevdes at de har fått redusert utsikt og forsinket tilgang på den lave januarsola etter at leilighetene på Møbelringen ble oppført og at denne utvidelsen som nå planlegges vil ytterligere redusere utsikten. Til dette bemerkes at utsikten/solforholdene vil bli svært marginalt redusert ved den utvidelsen som planlegges nå, jf. vedlegg 10, takhøyder.

4. Området består vel ikke bare av lavere og mindre bygg. I området ligger også Amfi Kanebogen med langt større høyde og bygningsmasse. Fortetting medfører nødvendigvis tettere og større bygningsmasse.

5. På denne eiendommen, 52/393, ligger ingen stier.

### **3.4. Øvrige planmøter**

Etter varsel om planstart var gjennomført, ble innkomne merknader drøftet i planmøte 2 som ble avholdt 01.09.2015, jf. referat i vedlegg 20.

Utkast til komplett planmateriale ble innsendt 12.01.2016 og gjennomgått i planmøte 3 som ble avholdt 22.01.2016, jf. referat i vedlegg 24. Plankart, reguleringsbestemmelser og beskrivelse er deretter korrigert i samsvar med møtoreferatet.

## 4. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

### 4.1. Hensikt

Hensikten med dette reguleringsarbeidet er å legge til rette for at det kan etableres boliger i 2. og 3. etasje mot vest og nord over Møbelringens forretningslokaler på 52/393 i Kanebogen. Dette på tilsvarende måte som det i dag allerede er etablert boliger på sørsiden av disse forretningslokalene.

### 4.2. Reguleringsplanens utforming

Reguleringsplanen er utformet som en detaljert reguleringsplan i samsvar med PBL § 12-3.

### 4.3. Reguleringsplanens avgrensning

Planområdet er avgrenset til å omfatte eiendommen 52/393.

### 4.4. Reguleringsformål

Reguleringsplanen omfatter følgende reguleringsformål:

#### Bebyggelse og anlegg

- Renovasjonsanlegg, dypoppsamling
- Lekeplass
- Bolig/forretning i kombinasjon

#### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Parkeringsplasser (på grunnen)

### 4.5. Bebyggelse og anlegg

Det nye prosjektet omfatter følgende bruksarealer etter at om- og nybygginger er gjennomført:

1. ETASJE			
BRA	Nytt lager	452	M2
BRA	Boder bak garasjedel	181	M2
BRA	Eksisterende uteboder	86	M2
BRA	Eksisterende butikk etter endringer	1847	M2
BRA	Parkerings garasje etter endring i eksisterende bygg	673	M2
BRA	Heis/Trappe hus	30	M2
BRA	Uteboder/teknisk rom/ inngangsparti butikk	154	M2

2. ETASJE			
BRA	Bolig	1214	M2
BRA	Lager	329	M2
BRA	Ute areal på tak. Del av dette arealet (289m2) kan bygges uteboder, takovebygg osv.	874	M2
BRA	Svalganger, balkonger og trapper	579	M2
BRA	Heis/trappe hus	27	M2

3. ETASJE			
BRA	Bolig	1214	M2
BRA	Svalganger, balkonger og trapper	579	M2
BRA	Heis/trappe hus	27	M2

### Boligbebyggelse.

Etter varsling av planstart er prosjekteringen videreført og boligbebyggelsen omfatter nå 18 nye (mot 20 i planvarslet) leiligheter som med tillegg av de 8 eksisterende omfatter i alt 26 leiligheter.

Nytt prosjekt omfatter:

12 stk.leiligheter BRA= 68,57m<sup>2</sup>

2 stk leiligheter BRA= 124,34m<sup>2</sup>

2 stk leiligheter BRA= 124,31m<sup>2</sup>

2 stk leiligheter BRA= 89,59m<sup>2</sup>

### Næringsbebyggelse

Tidligere lagerdel tas nå i bruk til garasjer for boligdelen. Nytt lager etableres på nordsiden med takoverbygg 5 meter foran lagerporten slik at all adkomst til forretning/lager skjer fra innkjøring fra Skillevegen i nordre del av eiendommen.

Forretningslokalene er nå redusert til 1847 m<sup>2</sup>, og lagerlokalene vil nå omfatte 781 m<sup>2</sup> i alt.

### **4.6. Sammenligning med tidligere godkjente reguleringsplaner for 52/393**

Sammenligning med tidligere godkjente reguleringsplaner (Tall i BRA m<sup>2</sup>)

Formål	Godkjen t 2006	Godkjen t 2010	Dette forslage t
<b>Forretning/lager</b>	<b>3022</b>	<b>3260</b>	<b>2628</b>
<b>Bolig</b>	<b>3660</b>	<b>850</b>	<b>2428</b>
<b>Fellesarealer, boder/heis/trapp/svaleganger/balkonger/atrium</b>	<b>1475</b>	<b>640</b>	<b>2541</b>

<b>Garasje</b>	<b>900</b>	<b>0</b>	<b>673</b>
<b>Totalt tillatt BRA</b>	<b>9100</b>	<b>4750</b>	<b>8270</b>

#### 4.7. Byggehøyde og utnyttelsesgrad

Byggehøyden er satt til maks kote 45,50 og største bruksareal BRA skal ikke overstige 8270 m<sup>2</sup>.

#### 4.8. Adkomst

Forretningen, lageret og en del av boligene får adkomst fra Skillevegen ved inn-/utkjøring i den nordvestre hjørnet av eiendommen. Her skjer all innkjøring og parkering innenfor en avkjørsel. Det kan videre være aktuelt å flytte inngangen til forretningen til det nordvestre hjørnet av bygningen.

Dypoppsamling og garasjen får adkomst fra Knorrebakken og det samme får 8 parkeringsplasser på sørsiden av bygget. Vi vil anta at Knorrebakken her vil bli stengt for gjennomkjøring i hvert fall så lenge bompengeneinnkrevning vil foregå i Harstadpakken. Det vil derved bli svært liten trafikk i Knorrebakken.

Det er avklart med DRU (drift,- og utbyggingsavd.) at merking av avkjøringer skal skje med maling av asfalt, jf. vedlegg 23, og § 9 i reguleringsbestemmelsene er derfor tatt ut.

#### 4.9. Parkering bil

Følgende arealer og antall leiligheter ligger til grunn for parkeringsløsning\_

- Butikk/Kontorer/Lager : BRA = 2628 m<sup>2</sup>
- Parkeringsgarasje : BRA = 673 m<sup>2</sup>
- Leiligheter: 26 stk.

I henhold til gjeldende parkeringsnorm, gir dette følgende parkeringsbehov:

- |   |  |                     |
|---|--|---------------------|
| - Butikk/Kontorer/Lager : 2628 m <sup>2</sup> a 100 |  | = 27 p.plasser      |
| - Leiligheter: 26 stk a 2                           |  | = 52 p.plasser      |
| Sum   |  | <u>79 p.plasser</u> |

Parkeringsbehovet foreslås løst slik:

- Det settes av 1 fast plass pr. leilighet i garasje som har plass til 20 biler + 6 merkede plasser utenfor

- Det etableres fellesløsning for det øvrige parkeringsbehovet for boligene og forretning/lager, i alt 26 + 27 = 53 p.plasser.

I henhold til parkeringsnormen kan det ved fellesløsninger nyttes inntil 60% reduksjon ved fellesløsninger for boliger og 30 % ved fellesløsninger for forretninger.

I denne reguleringsplanen foreslås at det ved fellesløsningen for bolig/forretning nyttes en reduksjon på 15 % slik at det avsettes 68 parkeringsplasser som fellesløsning for boligene og forretningen.



Det vises til situasjonsplan i vedlegg 10.

#### **4.10. Parkering for bevegelseshemmede**

Det er avsatt 3 parkeringsplasser for bevegelseshemmede i garasjeanlegget og 4 plasser i fellesløsningen utenfor.

#### **4.11. Overdekt sykkelparkering**

På situasjonsplanen er avsatt

- Sykkelparkering bolig : 52 stk, dette er etter krav 2 pr leilighet
- Sykkelparkering butikk 27 stk, dette er etter krav 1,5 pr 100 m<sup>2</sup>
- Sykkelparkering lager 8 stk, dette er etter krav 1 pr 100 m<sup>2</sup>

Alle sykkelparkeringene som ligger inntil bygget, på sørsiden og i front, får takoverdekning ved at de ligger under utkraget bygning i 2. og 3. etasje.

De 4 sykkelplassene ved inngangen får også takoverdekning.

I reguleringsbestemmelsene er disse kravene til sykkelparkering inntatt.

#### **4.12. Lekeplasser.**

På sørsiden av bygningen ved inngangen er angitt lekeplass på 191 m<sup>2</sup>.

Nærlekeplass er tilstede ved Sangerhuset i Kanebogen i avstand 149 meter målt langs veger og strøkslekeplass er tilstede ved Kanebogen skole i avstand 315 meter, målt langs veger, jf. vedlegg 19.

Veg til skole og lekeplasser skjer i hovedsak langs fortau og gangveger.

#### **4.13. Universell utforming**

Universell utforming av utbyggingstiltak vil skje iht. gjeldende bestemmelser i TEK 10. TEK 10 ligger til grunn for planutforming av etasjene og leilighetene som er vist på vedlegg 14 - 18. Uterom og parkering for bevegelseshemmede fremgår av situasjonsplan, jf. vedl. 10.

Videre er tatt med bestemmelse om at lekeplassen skal være universelt utformet.

#### **4.14. Sol- og skyggediagram**

Sol- og skyggediagram er vist på vedlegg på vedlegg 11.

#### **4.15. Dypoppsamling avfall**

Dypoppsamling er lagt på eiendommen i svingen/krysset mellom Skillevegen og Knorrebakken, jf. vedlegg 11. Derved kan den betjenes fra offentlig veg i krysset. Anlegget for dypoppsamling skal kun benyttes av boligene og skal ikke benyttes av forretningsdelen.

#### **4.16. Støy**

Støyutredning er utført av Sweco jf. vedlegg 12.

Av sammendraget fremgår at utendørs og innendørs støy fra vegtrafikk er beregnet og vurdert.

Bygningen får støynivå opp til Lden = 64 dB utendørs ved fasade med prognosert trafikkmengde 12.000 kjøretøyer langs rv. 83 i år 2030. Ved fasader som ikke vender direkte mot vegen blir støynivåene 60 dB eller lavere.

Alle leiligheter vender mot en felles bakgård. Da alle boenheter er gjennomgående har disse tilgang til en stille side mot bakgården.

Den østlige halvparten av bygningen har tilfredsstillende forhold.

Vestvendte balkonger må bygges inn i form av vinterhage for å få tilfredsstillende støyforhold. Nord- og sørvendte balkonger med støynivå over 55 dB kan få tilfredsstillende forhold med støyskjermende rekkverk og absorberer i tak.

Alle leiligheter vil ha tilgang til felles takterrasse med støynivå lavere enn 55 dB og til felles lekeplass som med et enkelt skjermingstiltak (støyskjerm 1,8 meter høy) kan få tilfredsstillende støynivåer.

I reguleringsbestemmelsene er tatt med krav til støygrenser iht. Fylkesmannens merknad og støytabel i samsvar med krav fra Harstad kommune, jf. nedenfor.

Tabell 3: Anbefalte støygrenser ved planlegging av ny støyende virksomhet og bygging av boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager. Alle tall oppgitt i dB, innfallende lydtryknivå.

Støykilde	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor vinduer til rom med støyfølsom bruksformål	Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23 – 07	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom bruksformål, dag og kveld, kl. 7 - 23	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom bruksformål, lørdager	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom bruksformål, søn-/helligdag
Vei	Lden 55 dB	L <sub>5AF</sub> 70 dB	-		

#### 4.17. Støv

Luftvurdering er utført av Sweco, jf vedlegg 13.

Av sammendraget fremgår at vurderingen av luftkvaliteten i Skilleveien 17 er gjort med bakgrunn i spredningsberegninger med hensyn på NO<sub>2</sub> og PM<sub>10</sub>. Ved hjelp av programvaren AERMOD View er det beregnet konsentrasjoner av de nevnte komponentene i avstand fra tilstøtende veier.

Resultatet av spredningsberegningene med hensyn på årsmiddel- og vintermiddelkonsentrasjonen av nitrogendioksid og den 8. høyeste døgnmiddelkonsentrasjonen av svevestøv, PM<sub>10</sub>, viser at eiendommen ligger utenfor rød og gul luftforurensningssone med hensyn på NO<sub>2</sub> og PM<sub>10</sub>.

Det er ingen konflikt mellom planlagt arealbruk og luftkvaliteten i området.

#### 4.18. Illustrasjoner

I vedlegg 22 er vist illustrasjoner av tiltaket.

#### **4.19. VA kapasitet.**

Kapasitet og påkøplingsmuligheter for vann- og avløpsanlegg er drøftet med drift- og utbyggingsavdelingen som i e-post av 19.02.2016 uttaler:

##### Ad vannforbruk for sprinkling:

I epost av 05.02.16 ble det opplyst fra Vann og Varme AS at vannforbruk for sprinkling tidligere er målt som tilfredstillende.

Det er oppgitt målte vannmengder ved tre forskjellige trykk.

Om målte vannmengder ved aktuelle målte trykk er tilstrekkelig for dagens fullsprinklet lokale til Møbelringen AS i hovedetasjen, samt de 8 eksisterende boligsprinklede leilighetene, og 18 nye boligsprinklede leiligheter er opp til utbyggers rådgiver på sprinkling å utrede.

##### Ad utvendig slukkevann (fasadeslukking) som ikke er tilknyttet eksisterende ledning for sprinkler- og forbruksvann til Skilleveien 17:

Nærmeste brannkum i Resmålsveien beliggende nordøst for Skilleveien 17 er endekum 17008, som er tilkoblet DN100 vannledning.

Det vil også være mulig å etablere brannuttak i kum 14296 ,beliggende vest for Skilleveien 17 for utbyggers kostnad.

Vi ber utbygger avklare med brann og redning i Harstad kommune at disse foreslåtte tilkoblingspunkter for slukking av fasadebrann er tilfredstillende.

Se vedlagt skisse over mulige brannkummer. (Se vedlegg 26)

Med hilsen

Trond Dischington  
Fagkoordinator VA-drift  
Harstad kommune  
Tlf: 77 02 68 15

#### **4.20. Fjernvarme**

Dagens boligbebyggelse i planområdet er tilknyttet fjernvarme, og det skal også de nye boligene tilknyttes.

#### **4.21. Effektbehov el.**

Dette er drøftet med Hålogaland Kraft og Hålogaland Kraft skriver i e-post av 01.02.2016, jf. vedlegg: Ønsket effektbehov på 120 kW kan forsynes fra eksisterende nettstasjon i Kanebogen senter. Dvs. at ut fra ønsket effektbehov er det ikke behov for å etablere ny nettstasjon i forbindelse med påbygget på Møbelringen.

#### 4.22. Uteoppholdsareal.

##### Arealtabell for utvendige arealer

Felles uteareal i bakgård 2.etg						=	1067	M2
Felles svalganger i bakgård 2 og 3 etg.						=	827	M2
Terrasser/balkonger 2 og 3 etg.						=	334	M2
Felles uteareal på mark som vei og parkering						=	2078	M2
Lekeareal ved inngang (6m2 pr. leilighet)	6	M2	x	26	Leiligheter	=	156	M2
Minstekrav til uteareal for prosjektet for boenhet over 60 M2	50	M2	x	26	Leiligheter	=	1300	M2

Konklusjon:

Felles Lekeareal / svalganger / terrasse på tak i bakgård dekker behovet for krav til felles uteareal

## 5. RISIKO- OG SÅRBARHETSANALYSE

ROS-analyse følger som vedlegg 20.

Konklusjonen er at etter plangjennomføring vil en liten trafikkøkning på tilstøtende vegnett, bli kompensert ved at all kjøring til/fra forretning lager nå samles i en avkjøring og trafikken i Knorrebakken blir redusert ved at Knorrebakken stenges for gjennomkjøring.

Videre kompenseres den ved at det nå gjennomføres betydelige trafikksikringstiltak i området ved gjennomføring av Harstadpakken.

Sikkerheten vurderes som litt forbedret/uforandret og risikoen for ulykker vurderes som svært liten.

## **6. VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET**

### **6.1. Landskap og byform**

I dagens situasjon fremstår denne bygningen med bare bebyggelse 1 2. og 3. etasje mot sør som en ufullstendig bygning.

Gjennomføring av denne reguleringsplan innebærer at bygningen fremstår som en fullført bygning med 3 etasjer mot alle synlige fasader mot nord, vest og sør. Mot øst hvor bygningen er lavere, ligger den mot en fjellknaus og fasaden her er ikke synlig i byrommet.

### **6.2. Naturmangfold**

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.

### **6.3. Økonomiske konsekvenser for kommunen og næringslivet**

Gjennomføring av denne reguleringsplanen krever ingen kommunale investeringer. Tomta ligger i et allerede utbygd område. Realiseringen vil bare gi positive økonomiske virkninger for kommunen som trenger nye boliger, og for byens næringsliv.

## VEDLEGG

1. Brev av 19.09.2014 til berørte naboer og instanser vedr. varsel om planstart
2. Referat fra oppstartmøtet avholdt 04.09.2014
3. Annonse i Harstad Tidende
- 4 Brev av 25.06.2015 fra Hålogaland Kraft
5. Brev av 23.06.2015 fra Helsehuset, Harstad kommune
6. Brev av 30.06.2015 fra Statens vegvesen
7. Brev av 24.06.2015 fra Fylkesmannen i Troms
8. Brev av 25.06.2015 fra Troms fylkeskommune, Stabssjef
9. Brev av 07.07.2015 fra Siv og Geir Bratteng
10. Situasjonsplan
11. Sol-/skyggediagram
12. Støyutredning
13. Luftvurdering
14. Plan 3.etasje
15. Leilighet BRA 89,59 m<sup>2</sup>
16. Leilighet BRA 68,57 m<sup>2</sup>
17. Leilighet BRA 124,30 m<sup>2</sup>
18. Leilighet BRA 124,30 m<sup>2</sup>
19. Nær- og strøkslekeplasser
20. Referat fra planmøte 2, avholdt 01.09.2015
21. ROS-analyse
22. Illustrasjoner
23. Div. e-poster og bilder vedr. merking avkjørsler
24. Referat fra planmøte 3, avholdt 22.01.2016
25. E-post av 01.02.2016 fra Hålogaland Kraft
26. Skisse over mulige brannkummer