

Saksdokument

Saksmappenr: 2015/834
Saksbehandler: Silje Kristine Kolloen
Arkivkode: L12

Behandles av:

Utvalg	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	22.06.2016	
Kommunestyret	01.09.2016	

REGULERINGSPLAN FOR SKILLEVEIEN 17, MØBELRINGEN. MERKNADS- OG SLUTTBEHANDLING.

Vedlegg:

- 1 Merknad fra Statens vegvesen Region nord, datert 14.4.16.
- 2 Merknad fra Sametinget, datert 19.04.16
- 3 Merknad fra Norges vassdrags- og energidirektorat, datert 04.05.16.
- 4 Samordnet høringsuttalelse fra Fylkesmannen i Troms, datert 11.05.16.
- 5 Merknad fra Siv og Geir Bratteng, datert 17.05.16.
- 6 Merknad fra Troms fylkeskommune, datert 18.05.16
- 7 Planbeskrivelse, datert 22.02.16
- 8 Planbestemmelser, sist revidert 25.05.16
- 9 Plankart

Ingress:

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

Planforslaget har ligget ute til offentlig ettersyn i perioden 06.04.16 – 18.05.16.

Administrasjonen anbefaler at planforslaget vedtas som planutvalgets innstilling til kommunestyret.

Rådmannens tilråding:

Planutvalget har behandlet 6 merknader på slik måte:

1. Merknad 6 tas delvis til følge
2. Merknad 5 tas ikke til følge.
3. Merknad 1, 2, 3 og 4 tas til orientering.

Planutvalget vedtar på bakgrunn av ovenstående følgende innstilling til kommunestyret:

1. Harstad kommunestyre vedtar reguleringsplan for Skilleveien 17, Møbelringen, som vist på plankart vedlagt denne saken og bestemmelser sist revidert 25.05.16, vedtatt av planutvalget 22.06.16.
2. Deler av følgende plan vil bli erstattet av den nye reguleringsplanen:
- Planid. 447: Reguleringsplan for 52/393, Møbelringen; påbygg boliger, vedtatt 14.12.2006 med mindre endring av 02.02.11.
3. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12.

Vedtaket kan påklages innen tre uker, jfr. plan- og bygningslovens § 1-9 og forvaltningslovens regler om klage.

Saksopplysninger

Reguleringsplanen er utarbeidet av Hålogaland Plankontor A/S i samarbeid med Bygg-Service Harstad AS på vegne av tiltakshaver VIP Eiendom AS.

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. Dette på tilsvarende måte som i dag allerede er etablert på sørsiden.

Planområdet omfatter gnr 52 bnr 393 i Harstad kommune. Planområdet omfatter ca. 5 650,1 m².

Gjeldende planverk er «Reguleringsplan for 52/393, Møbelringen; påbygg boliger», vedtatt 14.12.2006, planid 447.

Planen ble endret av planutvalget som mindre endring 02.02.11. 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

Planen fra 2006 hjemlet bygging av boliger i 2, 3 og 4. etasje på sør, vest og nordsiden av bygningen. I 2011 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 fremmes nå ny reguleringsplan som i hovedtrekkene er lik 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.

Tiltaket er i samsvar med kommuneplanen.

Planforslaget legger opp til fortetting på følgende måte: Etter varsling av planstart er prosjekteringen videreført og boligbebyggelsen omfatter 18 nye (mot 20 i planvarslet) leiligheter, totalt etter utbygging 26 leiligheter.

Nytt prosjekt omfatter:

12 stk. leiligheter BRA = 68,57 m²

2 stk. leiligheter BRA = 124,34 m²

2 stk. leiligheter BRA = 124,31 m²

2 stk. leiligheter BRA = 89,59 m²

Byggehøyden er satt til maks kote 45,50 og største bruksareal BRA skal ikke overstige 8270 m².

Forretningen, lageret og en del av boligene får adkomst fra Skillevegen ved inn-/utkjøring i nordvestre hjørnet av eiendommen. Her skjer all innkjøring og parkering innenfor én avkjørsel. Dypoppsamling og garasjen får adkomst fra Knorrebakken og det samme får 8 parkeringsplasser på sørsiden av bygget. Forslagsstiller antar at Knorrebakken vil bli stengt for gjennomkjøring så lenge bompengeinnsamling vil foregå i Harstadpakken. Det vil derved bli svært liten trafikk i Knorrebakken.

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.

Planforslaget er nærmere beskrevet i vedlagte planbeskrivelse.

Planforslaget ble behandlet i planutvalget 30.03.16, sak 16/26, og det ble vedtatt å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn. Planforslaget har ligget ute til offentlig ettersyn i perioden 06.04.16 – 18.05.16.

Merknadsbehandling

Det foreligger 6 merknader til planforslaget:

1. Merknad fra Statens vegvesen Region nord, datert 14.4.16.
2. Merknad fra Sametinget, datert 19.04.16.
3. Merknad fra Norges vassdrags- og energidirektorat, datert 04.05.16.
4. Merknad fra Fylkesmannen i Troms, datert 11.05.16.
5. Merknad fra Siv og Geir Bratteng, datert 17.05.16.
6. Merknad fra Troms fylkeskommune, datert 18.05.16.

1. Statens vegvesen Region nord

«Statens vegvesen har ingen merknader til planforslaget.»

Vurdering:

Merknaden foreslås tatt til orientering.

2. Sametinget

«Etter vår vurdering av beliggenhet, omfang og ellers kjente forhold kan vi ikke se at det er fare for at det omsøkte tiltaket kommer i konflikt med automatisk fredete samiske kulturminner.

Sametinget har derfor ingen spesielle merknader til saken.

Skulle det likevel under arbeid i marken oppdages gjenstander eller andre strukturer/spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Vi forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

Vi minner om at alle samiske kulturminner eldre enn 100 år er automatisk fredet i følge kml. § 4 annet ledd. Samiske kulturminner kan for eksempel være bygninger, hustuffer, gammetuffer, teltboplasser (synlig som et steinsatt ildsted), ulike typer anlegg brukt ved jakt, fangst, fiske, reindrift eller husdyrhold, graver, offerplasser eller steder det knytter seg sagn til. Denne oppregningen er heller på ingen måte uttømmende. Mange av disse er fortsatt ikke funnet og registrert av kulturminnevernet. Det er ikke tillatt å skade eller skjemme fredet kulturminne, eller sikringssonen på 5 meter rundt kulturminnet, jf. kml. §§ 3 og 6.»

Vurdering:

Merknaden foreslås tatt til orientering.

3. Norges vassdrags- og energidirektorat

«NVE er nasjonal forvaltningsmyndighet for forebygging av skredulykker, tiltak som berører vassdrag og vassdragsrelatert fare og elektriske anlegg. Direktoratet er derfor høringspart i plansaker hvor energianlegg, vassdrag og skredutsatte områder berøres.

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

NVE kan ikke se at planområdet berører vassdrag, elektriske anlegg eller er utsatt for skred. NVE har derfor ingen merknader til offentlig ettersyn av reguleringsplan for Skilleveien 17.»

Vurdering:

Merknaden foreslås tatt til orientering.

4. Fylkesmannen i Troms

«På vegne av statlige myndigheter i Troms fremmer Fylkesmannen ingen innsigelser eller merknader til forslag til reguleringsplan for Skilleveien 17 i Kanebogen i Harstad kommune.»

Vurdering:

Merknaden foreslås tatt til orientering.

5. Siv og Geir Bratteng

«Jeg viser til kommunens vurdering etter første møte med utbygger 25.03.15. punkt 5. (saksnr. 15/834) «I realiteten er det snakk om utarbeidelse av ny plan», samt svar fra utbygger i forslag til «detaljert reguleringsplan» 22.02.16, og vil gi merknad og klage på byggegrensen.

Dersom ny plan skal utarbeides, må byggverket oppføres 4 meter fra nabogrense jf. pbl. paragraf 29-4.»

Vurdering:

Plan- og bygningsloven § 29-4 om byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense: «Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som angitt i forskrift eller som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter.»

En reguleringsplan kan hjemle bygging nærmere grense enn 4 meter.

Merknaden foreslås ikke tatt til følge.

6. Troms fylkeskommune

«Jfr. vårt tidligere innspill om bilparkering, registrerer vi at det er avsatt 1 plass pr leilighet i garasje, og brukt en reduksjon på 15 % for fellesløsning bolig/forretning for øvrig behov. Parkeringsnormen angis å tillate hhv 30 % / 60 % reduksjon ved fellesløsninger for bolig/forretning, og dette kunne gjerne vært utnyttet til fordel for mer leke-/uteoppholdsareal på bakkenivå. Parkering savnes omtalt i reguleringsbestemmelsene (jfr. beskrivelsens pkt. 4.9-4.11), det samme gjelder krav til felles uteareal (takterrasse, jfr. beskrivelsens pkt. 4.16).»

Vurdering:

Fylkeskommunen sitt innspill ved varsel om planstart omhandlet følgende:

«Planen må vise tilstrekkelige gode arealer for lek, og prinsippene for universell utforming må følges. Vi ber om at maksimumsgrenser for bilparkering legges til grunn, samtidig som behov for HC-parkeringsplasser og overbygd sykkelparkering ivaretas. Minimumsnormer for parkering fører gjerne til et for stort parkeringstilbud, med negative konsekvenser for effektiv arealutnyttelse samt reisemiddelvalg.»

Når det gjelder lekeareal er fremlagte løsning godkjent av barnas representant og planmyndigheten har ikke funnet grunn til å kreve ytterligere areal. Dette begrunnes også med at nærlekeplass er tilstede ved Sangerhuset i Kanebogen og strøkslekeplass er tilstede ved Kanebogen skole.

Krav til fellesareal er omtalt i bestemmelsene punkt 4. Det vises også til planbeskrivelsen punkt 4.16 som sier at alle leiligheter vil ha tilgang til felles takterrasse med støynivå lavere enn 55 dB. Videre sier punkt 4 i bestemmelsene at støyskjerm ved lekeplass skal oppføres som vist på plankartet i en høyde på 1,8 meter og at alle tiltak mot støy på fellesarealer skal være gjennomført før første brukstillatelse til nye boliger gis.

Krav til felles uteareal vurderes som godt ivaretatt, det samme gjelder lekeareal.

Harstad kommune har ikke maksimumsgrense for parkering, kun minimumsnorm i arealdelen av kommuneplanen.

Planmyndigheten er enig i at parkering burde vært omtalt i bestemmelsene. Dette er nå tatt inn under punkt 11.

Merknaden foreslås delvis tatt til følge.

Vurdering

Planforslaget legger til rette for fortetting i umiddelbar nærhet til nytt kollektivknutepunkt Kanebogen. I nærområdet er også varehandel av diverse karakter, samt fritids- og turområder. Planforslaget bidrar til å sikre hensiktsmessig fortetting i allerede bebygde område.

Planforslaget er i tråd med overordna planverktøy, kommuneplanen.

Området er ikke sjekket opp mot bl.a. Naturbasen og Artsdatabanken. Begrunnelse for dette er at det her er snakk om videre utbygging av allerede bebygde eiendom og det legges til grunn at tidligere planprosesser har avklart forhold omkring naturmangfold.

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 dette anbefales planutvalget å vedta administrasjonens tilrådning og innstille på positivt planvedtak til kommunestyret.

Hugo Thode Hansen
Rådmann

Jan-Inge Lakså
Enhetsleder

Dokumentet er godkjent elektronisk og krever ikke signatur.