



# HARSTAD KOMMUNE

## AREAL OG BYGGESAKSTJENESTEN

### REFERAT FRA PLANMØTE

**Møte nr. 1**

#### 1. INNLEDENDE

Saksnr. 2017/73 82	Prosjekt Mindre reguleringsendring - gnr 58 bnr 163 Seljestadveien 11	Arkiv nr L12
Dato 24.01.18	Møtetid fra - til 15.00-16.00	Sted Møterom ABY
Tilstede PDS Protek v/ Glenn Kolberg PDS Protek v/ Olafur D. Johannesson Dagrun Weines (barnas representant i plansaker) Javier Romero (kommunal vegmyndighet) Jan-Inge Lakså (enhetsleder) Heine Martinsen- arealplanlegger (ref.)		Representant tiltakshavers planforetak Representant tiltakshavers planforetak Helsehuset-Harstad kommune DRU-Drift- og utbyggingstjenesten, HK Areal- og byggesakstjenesten, HK Areal- og byggesakstjenesten, HK

#### 1. Bakgrunn - Redegjørelse/orientering v/planforetak

Forslagstiller ønsker å bebygge Seljestadveien 11 med en ekstra etasje for å øke utnyttelsen av eiendommen. **Planforetaket er av den oppfatning at dette krever mindre endringer av gjeldende regulering, og at prosessen kan gå etter Plan- og bygningsloven § 12-14 uten offentlig ettersyn.** Det er nevnt ifm. med tidligere avholdt forhåndskonferanse, samt ifm. anmodning om oppstartsmøte at det kan være aktuelt å oppføre parkeringshus på eiendommen for å møte parkeringsbehovet som eiendommens samlede virksomhet og bruk medfører.

#### 2. Planområde

Gnr/bnr: 58/163, Seljestadveien 11.

#### 3. Reguleringsstatus

Eiendommen omfattes av reguleringsplan nr. 375: REGULERINGSPLAN FOR SELJESTADVEGEN 7 M.M. -OMRÅDE MELLOM SELJESTADVEGEN OG STORGATA. Eiendommen er regulert til formålet B/F/K-2 (bolig/forretning/kontor), BYA=50 %.

#### 4. Dagens bruk, formål og utnyttelse

Eksisterende bygg på eiendommen benyttes i dag til forretning/butikk/kontor og treningssenter. BYA-potensialet i gjeldende reguleringsplan er ikke fullt utnyttet for eiendommen.

#### 5. Planlagt bruk, formål og utnyttelse

Tiltakshaver ønsker gjennom en endring av reguleringsplanen å skaffe hjemmel til å oppføre en ekstra etasje på bygget til etablering av 10-12 nye boenheter (leiligheter). Det vurderes om det vil være behov for å hjemle utkragede balkonger over vegformål (fortau) mot vest.

## 6. Redegjørelse/orientering og administrasjonens vurderinger og anbefalinger

### **Areal- og byggesakstjenesten (ABY):**

**Støy:** Vestlig fasade av bygget befinner seg i gul og rød støysone, som gir at støyfaglig utredning er påkrevd. Planleggingen skal ivareta krav i Miljøverndepartementets T-1442 «retningslinjer for støy i arealplanleggingen», og denne skal legges til grunn i arbeidet. Støyfølsom bebyggelse skal overholde støygrenser (tab. 3, T-1442), støyfølsom bebyggelse kan oppføres, dersom en støyfaglig utredning viser at avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold jfr. T-1442. Det skal knyttes reguleringsbestemmelser til fagområdet støy.

**Universell utforming:** Universell utforming skal legges til grunn for planarbeidet og for etablering av nye boliger. Det skal utarbeides reguleringsbestemmelser som ivaretar dette, og det skal gjennom planarbeidet tydelig fremgå hvordan dette ivaretas for boliger, adkomstforhold, uteoppholdsarealer og lekeplassarealer mv.

**Renovasjonsløsning:** Det anbefales at det reguleres felles avfallshåndtering i form av dypoppsamlere.

**Vann- og avløpstilknytning:** Forslagstiller må selv kontakte Drift- og utbyggingstjenesten/ og evt. Brann- og redningstjenesten for sikkerhet omkring kapasitet for tilkopling kommunalt VA-nett og tilstrekkelige tilgjengelige slokkevannsmengder.

**Parkering:** Dagens bruk av eiendommen medfører et parkeringsbehov som i praksis langt overskrider den kapasitet som finnes. Areal- og byggesakstjenesten er kjent med at parkeringsbehovet tilknyttet treningssenteret alene tidvis medfører omfattende bruk av parkeringsarealer tilhørende andre omkringliggende eiendommer, og ved etablering av 10-12 nye boenheter i tillegg vil en slik situasjon forverres vesentlig dersom man ikke sørger for nye løsninger som ivaretar parkeringsbehovet bedre. Det anbefales at det reguleres parkeringshus på eiendommen, slik som forslagsstiller har nevnt som aktuelt. Parkeringsløsning særskilt avsatt til boliger bør fremkomme gjennom plankart og/eller bestemmelser.

**Virksomheter av planendring og tiltak:** Ved varsel om oppstart av planarbeid skal nær- fjernvirkning, tilpasning til eksisterende omgivelser, byggehøyder og sol- og skyggeeffekter på omgivelser være synliggjort og visuelt presentert.

**Tilknytning fjernvarme:** Bebyggelsen befinner seg innenfor konsesjonsområde hvor tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg gjelder.

**Boligpolitisk plan:** Planforetaket er opplyst om at det finnes boligpolitisk plan i Harstad og at muligheter for å benytte eksempelvis virkemiddelet tilvisningsrett må avklares nærmere med Harstad kommune v/ Bygg- og eiendomstjenesten eller Husbanken.

**Leke- og oppholdsarealer:** Planforslaget skal beskrive hvordan krav til henholdsvis strøkslekeplass, nærlekeplass og lekeplass ved inngang er løst. Krav til størrelse, utforming, kvalitet, egnethet for lek og opphold (solfyllt, vindskjermet, god vegetasjon, bevisst utformet med tanke på terreng og klima, trafikksikker, uten forurensning), variert mhp. ulike type lek, ulike årstider, tilgjengelighet, helse- og sikkerhetsmessige forhold. Alle forhold opplistet skal beskrives. Lekeplassbestemmelser gitt i kommuneplanen er gjeldende og lekeplassarealet skal avsettes som eget formål på plankartet. Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen skal ligge til grunn og ivaretas gjennom planarbeidet.

**Utomhusplan:** Utomhusplan skal utarbeides og skal vise eventuell eksisterende vegetasjon, nyplanting, parkering, gangvei, stigningsforhold og uteplasser. Det skal redegjøres for universell utforming av uteareal. Utomhusplan bør gjøres bindende gjennom bestemmelser. Planen skal vise at det er avsatt tilstrekkelig areal til snøopplag på egen eiendom.

**Rekkefølgebestemmelser:** Det skal knyttes rekkefølgebestemmelser til den fulle opparbeiding av parkeringsarealer og avgrensning mot vegformål, samt opparbeidingen av lekeplassareal.

### **Barnas representant i plansaker v/Helsehuset:**

Det er blant annet pekt på at lekeplassareal skal være tilstrekkelig skjermet fra trafikkareal, tilstrekkelig skjermet mot støy og støv, skal ha gode sol- og lysforhold, riktig utforming for flere aldersgrupper, og at arealet skal avsettes som eget formål i plankartet, samt at det bør knyttes rekkefølgebestemmelser til opparbeidingen. Rikspolitiske retningslinjer, samt bestemmelser og retningslinjer i gjeldende kommuneplan er gjeldende.

### **Kommunal vegmyndighet Drift- og utbyggingstjenesten:**

DRU har opplyst at det er påkrevd i forbindelse med planarbeidet at det foretas en opprydding av parkeringsarealer og adkomstforhold mot øst som i dag ikke er avgrenset mot regulert vegformål. Det tillates to adkomster (innkjøring og utkjøring) fra kommunal veg, resten av arealet skal være fysisk avgrenset fra vegformål.

Detaljering/utforming eventuelt behov for grøfter, frisiktsoner, bredder på adkomster, byggegrens, belysning/gatebelysning drøfter tiltakshaver videre med kommunal vegmyndighet.

DRU har gitt uttrykk for at vegmyndigheten ikke stiller seg prinsipielt negative til eventuell utkraging av balkonger over vegformål (fortau) mot vest. Dette vil vegmyndigheten måtte ta nærmere stilling til når konkrete planer for bygget/overskridelse av dagens formålsgrænse fremlegges.

## **7. Planprosess**

Det er avtalt at forslagstiller leverer planleveransen til Areal- og byggesakstjenesten for gjennomgang før oppstart av planarbeid varsles. Planforetaket er av den oppfatning at initiativet krever mindre endringer av gjeldende regulering og at prosessen kan gå etter Plan- og bygningsloven § 12-14 uten offentlig ettersyn. Planarbeidet skal varsles på ordinær måte, de innspill som kommer til oppstartsvarselet vil kunne ha innvirkning på den videre behandlingsmåte og planprosess. Møte kan avtales etter planvarsel for gjennomgang av innkomne merknader. Berørte kommunale enheter tilstede ved behov.

Kommunen anser at planen ikke inneholder tiltak som omfattes av forskrift om konsekvensutredning, vedlegg 1 eller 2. Planen omfattes heller ikke av forskriftens §§ 2 og 3. Det legges derfor til grunn at det ikke utløses krav om planprogram og konsekvensutredning.

Avslutningsvis vil kommunen minne om følgende:

- Ved varsel om planstart må det oppgis hvor stort areal planen dekker og det må sendes inn digitalt planomriss i SOSI-format.
- Planbestemmelser og planbeskrivelse oversendes i wordformat.

- SOSI-fil skal egenkontrolleres før oversending til kommunen og kvittering for utført kontroll skal vedlegges.

## **8. Eventuelt**

Formålet med dette møtet var å få frem gjensidig informasjon rundt prosjektet, slik at kommende planarbeid og saksbehandling skal gå så raskt som mulig. Det gjøres oppmerksom på at merknader fra naboer og myndigheter etter planvarsel og offentlig ettersyn kan føre til andre krav og løsninger enn de som ble diskutert i dette innledende møtet.

Harstad 28.02.18

Jan-Inge Lakså  
Enhetsleder

Heine Martinsen  
Arealplanlegger

*Dokumentet er godkjent elektronisk og krever ikke signatur.*

Kopi til:  
Javier Romero  
Dagrun Weines  
PDS PROTEK AS  
PDS PROTEK AS Kvalamarka 6 5514 HAUGESUND