

PLANBESKRIVELSE FOR DETALJREGULERINGSPLAN KROKVEIEN 4, HARSTAD

Utarbeidet av Norgeshus



Dato: 28.04.2015

Revidert: 10.06.2015

INNHALDSFORTEGNELSE

1	Bakgrunn	4
1.1	Hensikten med planen.....	4
1.2	Om forslagsstiller.....	4
2	Planområdet.....	5
2.1	Oversiktskart	5
2.2	Dagens bruk.....	5
2.3	Planstatus	10
2.4	Eiendomsforhold	11
2.4.1	Eiendomskart.....	11
2.4.2	Hjemmelsforhold og rettigheter	12
3	Planforslaget.....	13
3.1	Planens intensjon	14
3.2	Planens dokumenter	14
3.3	Planavgrensning	15
3.4	Reguleringsformål	15
3.4.1	Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse	15
3.4.2	Adkomst/kjøreveg og parkering.....	18
3.4.3	Uteoppholdsområder	18
3.4.4	Renovasjon	18
3.4.5	Lekeplasser	18
3.4.6	Parkering.....	19
4	Planprosess og medvirkning.....	19
4.1	Om planprosessen.....	19
4.2	Oppsummering av innspill.....	19
4.2.1	Bearbeiding av planforslaget etter innspill	20
5	Konsekvenser av planforslaget.....	22
5.1	Krav til konsekvensutredning	22
5.2	By- og stedsutvikling.....	22
5.3	Barns interesser.....	22
5.4	Byggeskikk og estetikk.....	22
5.5	Demografiske forhold.....	25
5.6	Friluftsliv	25
5.7	Landskap.....	25
5.8	Lokalklima.....	27

5.9	Energi og klima	27
5.10	Naturressurser.....	27
5.11	Risiko og sårbarhet	27
5.12	Sosial infrastruktur	28
5.13	Teknisk infrastruktur	28
5.13.1	Vann og avløp	29
5.13.2	Renovasjon	29
5.14	Trafikkforhold	30
5.15	Universell utforming.....	30
5.16	Gjennomføring	30
5.16.1	Viktige bestemmelser/rekkefølgekrav	30
5.16.2	Tidsplan for gjennomføring.....	31
5.16.3	Kostnader/finansiering.....	31
5.16.4	Utbyggingsavtale	31
6	Begrunnelse for valgte løsninger.....	31
7	Reguleringsbestemmelser	32
8	Vedlegg	32
	Vedlegg 1: Referat fra oppstartsmøte.....	32
	Vedlegg 2: Innspill	32
	Vedlegg 3: VA-plan	32
	Vedlegg 4: ROS-analyse	32
	Vedlegg 5: Illustrasjoner.....	Feil! Bokmerke er ikke definert.

1 BAKGRUNN

1.1 HENSIKTEN MED PLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for fortetting av boligtomten i Krokveien (gnr/bnr 58/540). Det legges opp til at det skal bygges ti boenheter som kjedede eneboliger.

Eiendommen inngår i kommuneplanens arealdel som boligformål. Oppstartsmøte ble avholdt 26.februar 2014. Harstad kommune ble forelagt en mulighetsstudie for tomta som viste 10 boenheter i form av kjedede eneboliger. Kommunen uttalte at de er positiv til fortetting av sentrumsnære områder.

1.2 OM FORSLAGSSTILLER

Tiltakshaver er Per Strand eiendom AS som også er eier av gnr/bnr 58/540.

Konsulent:

Norgeshus AS er et arkitekt- og ingeniørkontor som jobber med bygningsprosjektering fra planoppstart til overlevering. Norgeshus er en franchisebedrift og har entreprenører over hele landet som bygger alt fra småhus på én tomt til hele boligfelt og næringsbygg/leilighetsbygg.

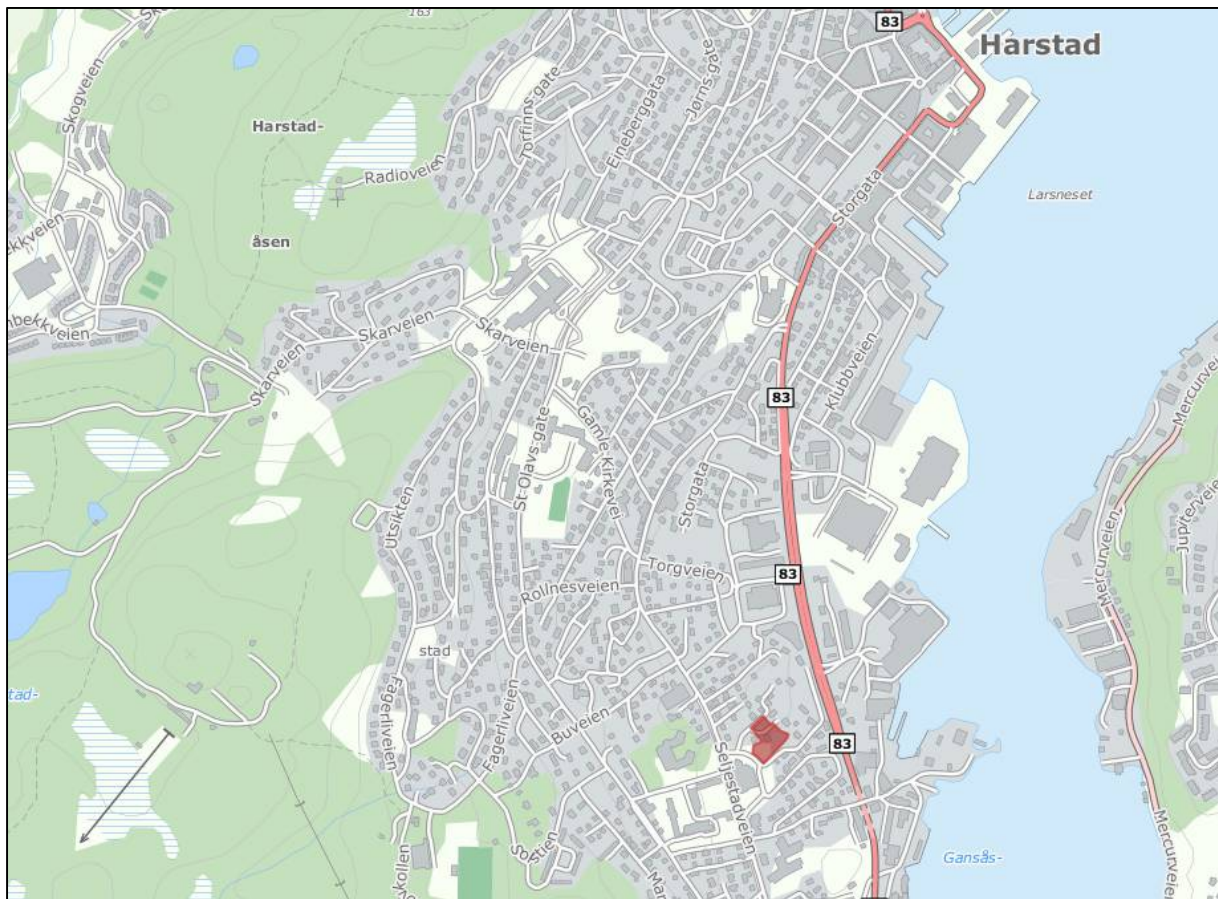
Norgeshus har utført en rekke tidligere planarbeider i Melhus og Norge generelt, og har sentral godkjenning innenfor følgende ni godkjenningsområder:

Funksjon	Fagområde	Tiltaksklasse
Ansvarlig søker	(For alle typer tiltak)	3
Prosjekterende	Arkitektur	3
Prosjekterende	Konstruksjonssikkerhet	3
Prosjekterende	Overordnet ansvar for prosjektering (bygning, anlegg eller konstruksjon, tekniske installasjoner)	3
Prosjekterende	Utearealer og landskapsutforming	2
Prosjekterende	Oppmålingsteknisk prosjektering	2
Prosjekterende	Brannkonsept	2
Prosjekterende	Bygningsfysikk	2
Prosjekterende	Lydforhold og vibrasjoner	2

2 PLANOMRÅDET

2.1 OVERSIKTSKART

Eiendommen ligger mellom Seljestadveien i vest og Riksveg 83 i øst, om lag 1,5 km sør for Harstad sentrum.



Figur 1 Oversiktskart over Harstad, planområdet er markert med rødt.

2.2 DAGENS BRUK

Eiendommen er i kommuneplanens arealdel satt av til boligformål. Eiendommen er i tidligere reguleringsplan fra 1976 avsatt til gartneri. På eiendommen er det registrert fire bygg, som alle har betegnelsen garasje/uthus/anneks. Disse byggene skal rives.

Bygningsmassen i omkringliggende område preges av eneboliger i en til to etasjer.



Figur 2 Flyfoto over området. Planområdet avgrenset med rødt.



Figur 3 Adkomst til planområdet vil skje langs veien til høyre i bildet. Bildet er hentet fra google streetview.



Figur 4 Adkomstveg til planområdet. Bildet er hentet fra google streetview.



Figur 5 Bebyggelse på tomte preges av tidens tann. Bildet er hentet fra google streetview.



Figur 6 Eiendommen sett fra nord, eiendomsgrensen går på oversiden av garasjene. Bildet er hentet fra google streetview.



Figur 7 Planområdet sett fra sørøst fra Båtbygger Danielsens vei. Bildet er hentet fra google streetview.



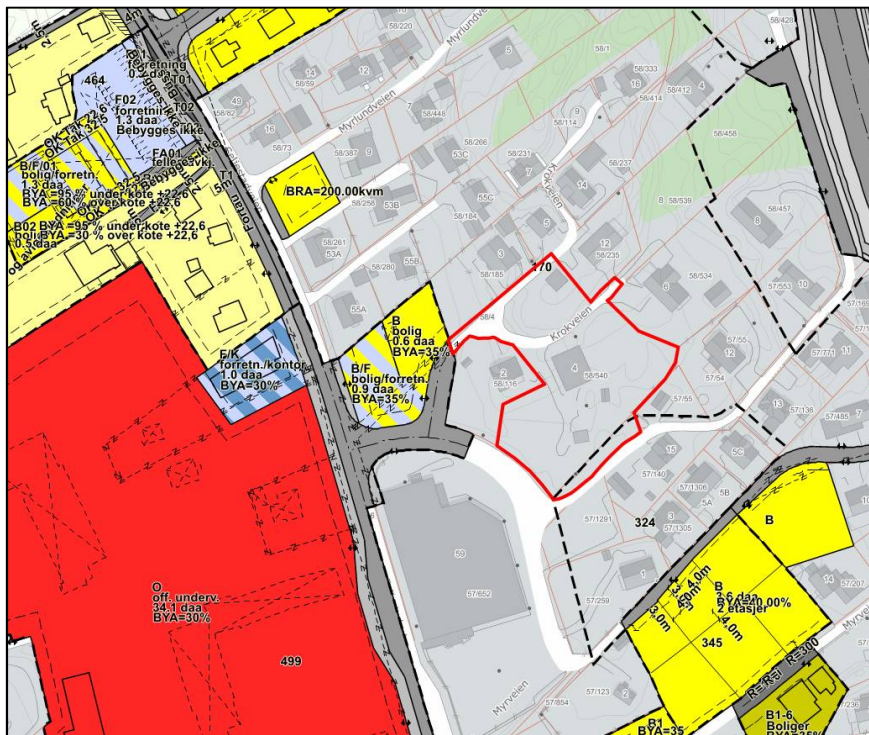
Figur 8 Planområdet sett fra sørøst i Båtbygger Danielsens vei. Bildet er hentet fra google streetview.

2.3 PLANSTATUS

Planområdet inngår i kommuneplanens arealdel og er avsatt til boligformål. Planområdet grenser til reguleringsplan som Seljestad skole fra 2009 og reguleringsplan som Seljestad Syd, parkeringsplass for Mega fra 1995.



Figur 9 Kommuneplanens arealdel. Planavgrensning i rodt.



Figur 10 Kart som viser reguleringsplaner i området. Planavgrensning i rodt.

2.4 EIENDOMSFORHOLD

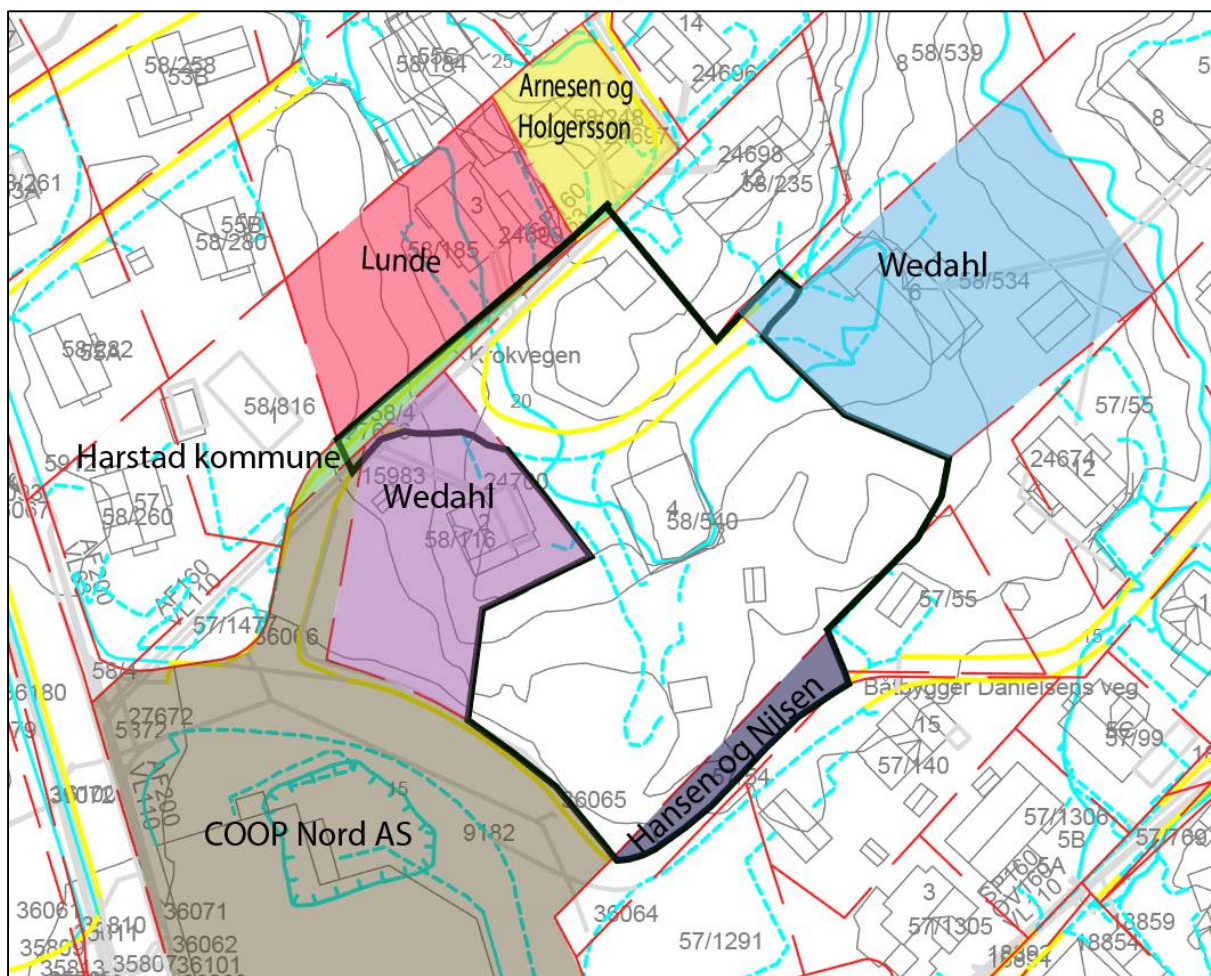
2.4.1 Eiendomskart

Per Strand eiendom AS er eier av gnr/bnr 58/540 som skal bebygges. Videre er veiareal i Krokveien (deler av eiendommene 57/652, 58/4, 58/116, 58/185, 58/248, 58/534,) og Båtbygger Danielsens vei (deler av eiendommen 57/54) tatt med for å sikre adkomst for kjørende og gående. Totalt utgjør planområdet 4132 m².

Hjemmelshavere som inngår i planområdet er listet under:

Tabell 1 Hjemmelshavere i planområdet.

57/54	Hansen, Finn Norby
	Sverre Nordby Hansen
	Anne Elisabeth Nilsen
57/652	COOP Nord SA
58/4	Harstad kommune
58/116	Karin Gjertrud Wedahl
58/185	Einar Helge Lunde og Ellen Stokkan Lunde
58/248	Hege Arnesen og Robert Holgersson
58/534	Karin Gjertrud Wedahl



Figur 11 Kartutsnitt som viser eiendommer som inngår i planen. Planomriss markert med svart.

2.4.2 Hjemmelsforhold og rettigheter

Hjemmelshavere på nabotomter og gjenboere er listet under.

Tabell 2 Hjemmelshavere i området.

57/54	Hansen, Finn Norby
	Sverre Nordby Hansen
	Anne Elisabeth Nilsen
57/55	Magdalena Joanna Fleischer Håland og Thomas Fleischer Håland
57/652	COOP nord SA
58/4	Harstad kommune
58/116	Karin Gjertrud Wedahl
58/185	Ellen S. og Einar Helge Lunde
58/235	Halvar Johan Øvergård
58/248	Hege Arnesen og Robert Holgersson

58/534	Karin Gjertrud Wedahl
58/539	Harstadbygg Bolig AS

3 PLANFORSLAGET

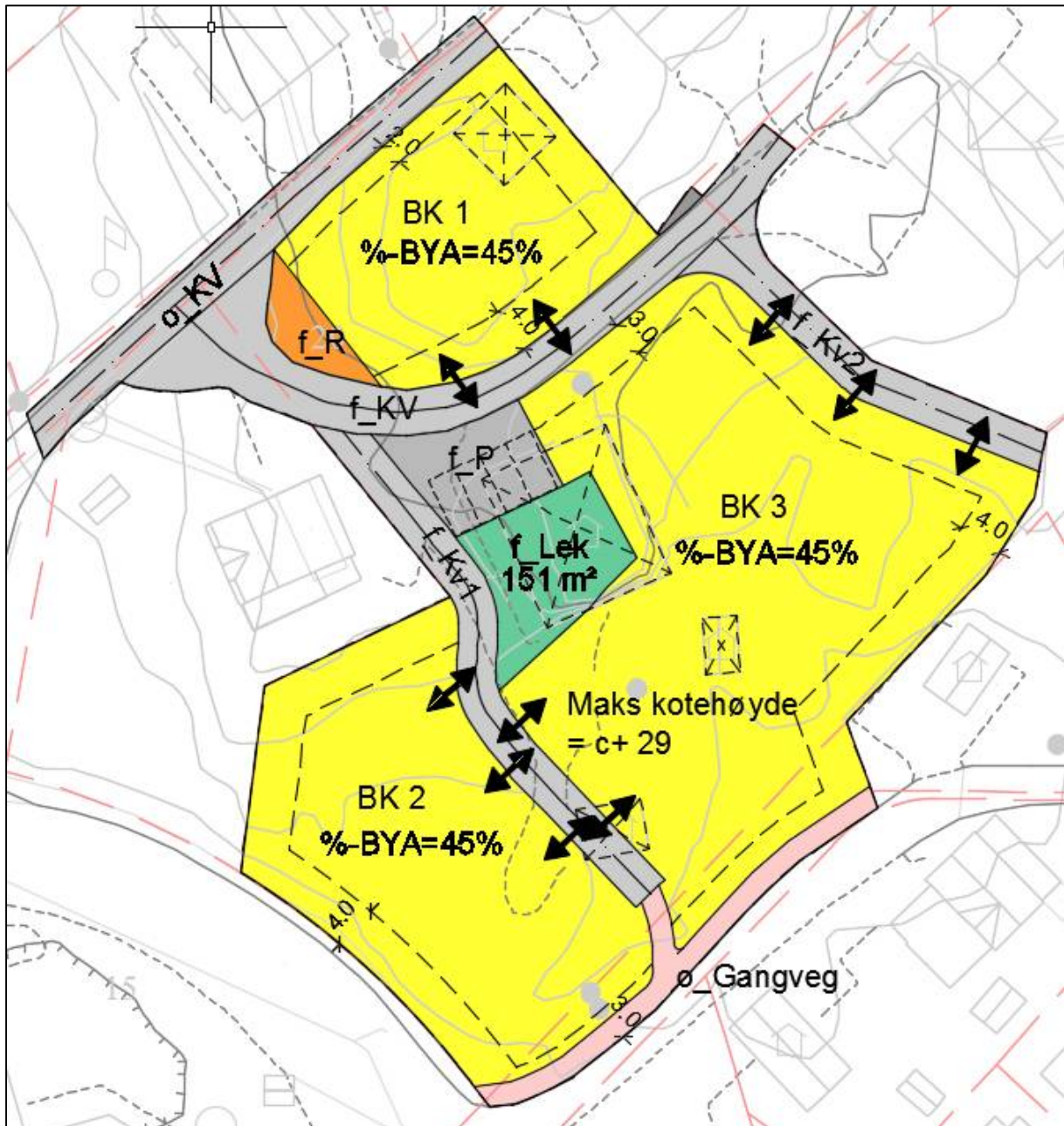
Planforslaget legger opp til at det skal bygges ti eneboliger i fire rekker på eiendommen. Tre av rekkene vil plasseres sørøst-nordvest og en sørvest-nordøst. Det skal opparbeides lekeareal på 151 m² innenfor planområdet. Dette skal være lett tilgjengelig og skjermes for trafikk. Det legges for øvrig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



Figur 12 Illustrasjonsplan

3.1 PLANENS INTENSJON

Planens intensjon er å bidra til en boligfortetting på eiendommen 58/540. Planen legger til rette for at det kan bygges ti boenheter innenfor planområdet. Målet er å bidra til fortetting i et sentrumsnært område i Harstad og å samtidig være med på å skape et godt og attraktivt bomiljø.



Figur 13 Planforslag

3.2 PLANENS DOKUMENTER

Planmaterialet består av følgende dokumenter, alle datert 28.april 2015, revidert 10.juni 2015:

1. Plankart m/tegnforklaring.
2. Bestemmelser.

3. Planbeskrivelse.

Dokumentene er utarbeidet i henhold til SOSI-standard.

3.3 PLANAVGRENSNING

Plangrensen følger hovedsakelig eiendomsgrensen til gnr/bnr 58/540, men trekkes i nordvest slik at deler av Krokveien inngår planen. Dette for å sikre området adkomst. Planen grenser for øvrig i vest til reguleringsplan for Seljestad skole. I øst trekkes grensen sørøstover slik at den går i vegkanten av Båtbygger Danielsens vei. Dette for å kunne etablere gangvegforbindelse i dette området.



Figur 14 Kart som viser planens avgrensning.

3.4 REGULERINGSFORMÅL

3.4.1 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse

3.4.1.1 Eksisterende bygg

På eiendommen står det fire eksisterende bygninger. Disse er registrert som garasje/uthus/anneks. Før rivning av bygningene kan skje skal det leveres søknad etter plan- og bygningslovens (pbl) § 20-1 bokstav e. Det skal dokumenteres at søknaden er i samsvar med krav i pbl med forskrifter, og den skal forestås av en ansvarlig søker som er godkjent av kommunen.

3.4.1.2 *Utnyttelsesgrad*

Det er planlagt ti enheter med BYA 118,1 m² hver. Boligene vil totalt ha BYA på 1181 m². I tillegg skal 18 m² til overflateparkering medregnes i BYA, noe som gir totalt BYA for parkering 180 m². Tiltaket vil da få et samlet BYA på 1361 m², noe som vil gi en utnyttelse av ca. 46 % av areal satt av til boligformål innenfor planområdet.

For hvert felt blir BYA følgende:

BK 1 har et areal på 570 m². BYA for boliger: 118,1*2 = 236,2 m². BYA for parkering: 18*2 = 36 m².
Totalt BYA: 236,2 + 36 = 272,2

$$\frac{570 * x}{100} = 272,2$$

$$\underline{\text{BYA} = 47,75}$$

De to planlagte enhetene vil gi en BYA på 47,8 %.

BK 2 er 865 m². BYA for boliger: 118,1*3 = 354,3 m². BYA for parkering: 18*3 = 54 m². Totalt BYA: 353,3 + 54 = 408,3.

$$\frac{865 * x}{100} = 408,3$$

$$\underline{\text{BYA} = 47,2}$$

De tre planlagte enhetene vil gi en BYA på 47,2 %.

BK 3 utgjør 1480 m². BYA for boliger: 118,1*5 = 590,5 m². BYA for parkering: 18*5 = 90 m². Totalt BYA: 590,5 + 90 = 680,5.

$$\frac{1480 * x}{100} = 680,5$$

$$\underline{\text{BYA} = 45,97}$$

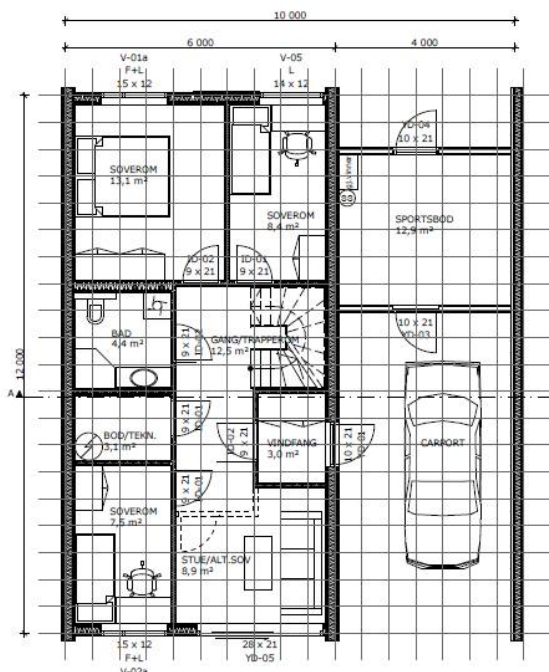
De fem planlagte enhetene vil gi en BYA på 46 %.

Med bakgrunn i overnevnte beregninger av BYA settes minimum BYA for alle områder til 45 %. Planen benytter minimum BYA for å sikre at fortetting skjer som forespeilet i området.

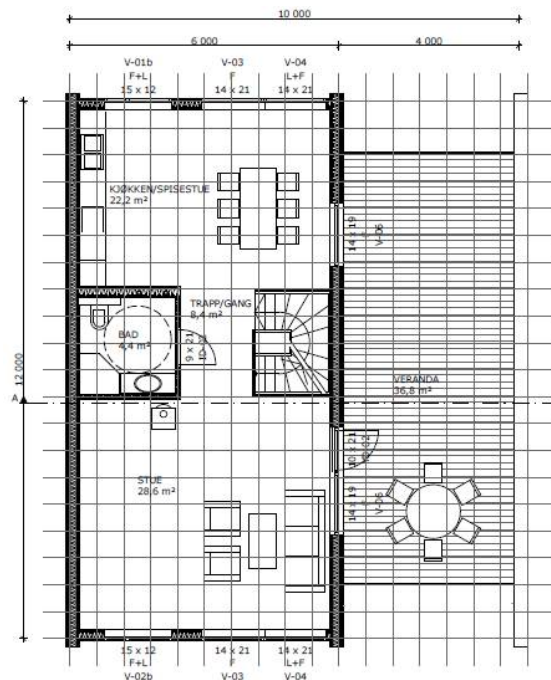
3.4.1.3 Plassering og utforming

Bygningene vil plasseres i fire rekker på eiendommen. Tre rekker vil strekke seg fra sørøst til nordvest og en rekke nord på eiendommen vil gå fra sørvest til nordøst.

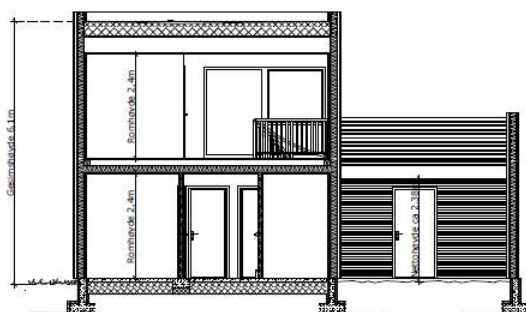
Boligtype er illustrerende, men bygningene har i utgangspunktet; gesimshøyde på 6,1 meter, en lengde på 12 meter og en bredde på 10 meter. Hovedbygningen vil være 6 meter bred, deretter vil høyden trappes ned og carport være tilknyttet. På taket av carporten (ca. 2,4 meter over bakken) vil det legges til rette for veranda på ca. 37 m². Høyde fra gjennomsnittlig planert terreng til handlist på carport er 4,020 m. Se figur 14-17.



Figur 15 Plantegning 1 etasje.



Figur 16 Plantegning 2. etasje.



Figur 17 Snitt fasade.



Figur 18 Fasade.

3.4.2 Adkomst/kjøreveg og parkering

Planområdet vil ha adkomst fra Krokveien som har avkjørsel fra Seljestadveien. Planforslaget legger opp til adkomst fra privat felles veg med dagens avkjøring nord for eiendommen 58/116. Alle veier i planområdet er inntegnet med bredde på 3,5 meter.

Det skal opparbeides to parkeringsplasser på egen tomt. Det vil bli opparbeidet fire gjesteparkeringsplasser innenfor planområdet.

3.4.3 Uteoppholdsareal

Kommuneplanen for Harstad sier at minste uteoppholdsareal skal være 50 m² per leilighet i sentrum over 60 m².

Hver bolig vil ha et uteoppholdsareal på bakkenivå. Uteoppholdsareal på bakkenivå vil variere fra om lag 80 m² og opp til ca. 240 m². I tillegg vil hver bolig ha privat veranda på 36,8 m².

Områder for uteopphold vil bli beskrevet i situasjonsplan som følger søknad om tiltak. Uteoppholdsareal vil være tilknyttet hver boenhet og lekeplass er sentralt på eiendommen. Dette gjør at arealene er relativt skjermet for trafikk og får gode solforhold.

3.4.4 Renovasjonsanlegg

Etter samtale med renovasjonsenheten i Harstad kommune ved Are Stenkjær, er det kommet fram til at det legges opp til dypoppsamling av avfall på eiendommen. Dette skal skje i form av nedgravd siloløsning som enkelt lar seg tømme av renovasjonsbil. Det legges opp til to dypoppsamlingspunkter, en for brennbart avfall og en for matavfall. Silo for brennbart avfall vil være 5 m³ og ha en diameter på 1,82 meter. Silo for matavfall vil sannsynligvis være noe mindre. Areal til renovasjon er plassert lett tilgjengelig langs Krokveien.

Harstad kommune ved renovasjonsenheten har sagt at de kan være villig til å bekoste innkjøp av dypoppsamlingspunktene dersom utbygger avstår areal og foretar nødvendig montering.

3.4.5 Lekeplasser

Kommuneplanen setter som minstekrav at det skal finnes lekeareal på minimum 150 m² når det bygges inntil 25 boenheter. Lekearealet skal ligge maksimalt 50 meter fra bolig. Lekearealet skal utarbeides i henhold til Norsk standard og andre gjeldende regler og sikkerhetsforskrifter. Minst 50 % av arealet skal være solbelyst klokken 15 ved jevndøgn. Arealet skal også sikres mot trafikkareal.

Planforslaget legger opp til nødvendig lekeplass midt på eiendommen slik at den er tilgjengelig for alle boenheter. Lekeplassen vil ha et areal på 151 m².

3.4.6 Parkeringsplasser

Parkeringsdekning i området skal følge kravene i bestemmelsene satt i kommuneplanens arealdel. Denne sier at det skal finnes to parkeringsplasser pr. boenhet.

Parkeringskravet vil bli dekt på egen tomt. Hver boenhet har carport med en parkeringsplass, og overflateparkering på egen tomt, samtidig som det opparbeides fire parkeringsplasser langs Krokveien for gjester.

4 PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

4.1 OM PLANPROSESSEN

Det ble avholdt oppstartsmøte med Harstad kommune 26.februar 2014 der to representanter for tiltakshaver og fem representanter fra kommunen deltok.

Kommunen stilte seg positiv til fortetting av sentrumsnære områder.

Varsel om oppstart av planarbeid ble kunngjort i Harstad Tidende november 2014 og berørte parter varslet i eget brev datert 11.november 2014. Da denne kunngjøringen ikke viste riktig planavgrensning ble utstedt nytt brev til berørte parter 16.desember 2014. Frist for merknader til planarbeidet ble satt til 5.januar 2015.

4.2 OPPSUMMERING AV INNSPILL

Alle innspill er vedlagt (vedlegg 2). Dette er kort oppsummert de viktigste problemstillingene som er adressert med kommentarer.

Fylkesmannen i Troms ber om at støy blir ivaretatt i plansaken. Miljøverndepartementets retningslinjer i T-1442 og plan- og bygningslovens § 29-5 og byggt teknisk forskrift § 13-9 må følges. Fylkesmannen sier videre at det må utarbeides en støyfaglig utredning for området.

Troms fylkeskommune minner om at estetisk utforming av omgivelsene må ivaretas og at det er ønskelig med kompakt utbygging i byer og tettsteder. De minner også om viktigheten av gode uteområder, lysforhold og miljøkvalitet. Fylkeskommunen mener det bør settes maksimumsnorm for bilparkering og at det bør tilrettelegges for overdekket sykkelparkering.

Nabo på eiendommen 58/116 fremsetter et ønske om at grensen mellom eiendommene 58/540 og 58/116 blir justert. Naboen påpeker videre at flere av naboene ønsker at adkomst til planområdet skjer fra Båtbygger Danielsens vei.

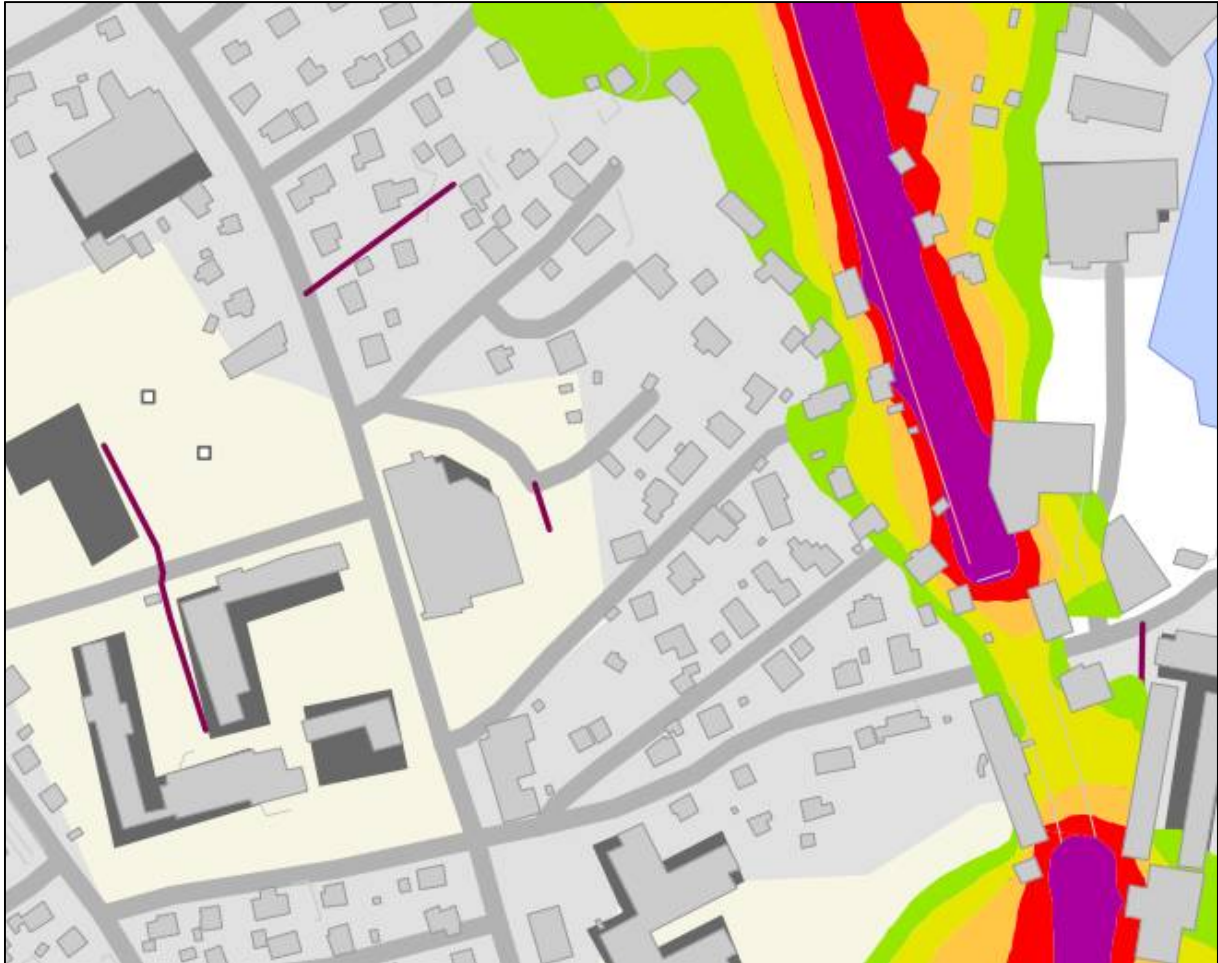
4.2.1 Bearbeiding av planforslaget etter innspill

Fylkesmannen i Troms sier i sitt innspill til oppstart av detaljregulering at det må gjennomføres en støyfaglig utredning som viser beregnede støysoner for Seljestadveien og riksvei 83.

Regulant mener at det ikke er behov for en egen støyfaglig utredning for planområdet. Dette begrunnes med at det finnes støysonekart for riksveg 83 og Seljestadveien. Riksvei 83 ligger på det nærmeste 90 meter fra eiendomsgrense i nordøst, mens Seljestadveien ligger minimum 50 meter fra eiendomsgrense i sørvestre hjørne. Støykartene viser at planområdet ligger utenfor støysonen for begge disse veiene. Det er derfor ingen grunn til å tro at planområdet vil bli påvirket av støy fra riksvei 83 eller Seljestadveien.



Figur 19 Støysonekart og ÅDT for Seljestadveien (Kart tilsendt fra Harstad kommune).



Figur 20 Støykart for riksveg 83. Kilde vegvesen.no (Støykart i hht Forurensningsforskriften mai 2012)

Med bakgrunn i overnevnte tekst og kart mener regulant at Fylkesmannens krav om støyfaglig utredning er urimelig.

Fylkeskommunen mener det er viktig å tenke på stedets estetikk og gode uteområder, lysforhold og miljøkvalitet. Dette er forsøkt oppfylt gjennom planen. Boligene vil ikke bryte silhuettlinjer og det vil bli benyttet tremateriale i fasader. Regulant mener at boenhetene vil være et positivt tilskudd til området. Hver boenhet vil få uteområder på overflate i tillegg til terrasse med gode lysforhold. I tillegg vil det finnes et lekeareal sentralt på eiendommen. Når det gjelder maksimumsnorm for bilparkering er dette noe kommunen må sette krav om. Regulant vil forholde seg til de krav kommunen setter. Da planen legger til rette for bygging av eneboliger vil sykkelparkering skje på egen tomt.

Nabo ønsker at grensen mellom 58/116 og 568/540 blir justert. Etter å ha sett på forslag angående grensejustering er det kommet fram til at dette ikke er ønskelig. Dette med bakgrunn i at ønsket utbygging vanskelig lar seg gjennomføre dersom man justerer grensen. Nabo påpeker også at vedkommende og flere naboer ønsker at adkomst skal skje via Båtbygger Danielsens vei. Utbygger ønsker å benytte seg av eksisterende veg i området og ser ingen grunn til at adkomst skal skje via

Båtbygger Danielsens vei. Adkomst via Båtbygger Danielsens vei kan føre til mer gjennomgangstrafikk i planområdet.

5 KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

5.1 KRAV TIL KONSEKVENsutREDNING

I henhold til gjeldende forskrift stiller ikke kommunen krav til konsekvensutredning.

5.2 BY- OG STEDSUTVIKLING

Jfr. Statlig planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (26.09.2014) er det ønskelig med en fortetting i sentrumsområder i byer og tettsteder. Planforslaget bidrar til dette.

Utbyggingen vil styrke Harstad by i form av å skape et godt, sentrumsnært og godt tilrettelagt bomiljø 1,5 km fra bykjernen. Planforslag vil bidra til økt tilflytting til Seljestad.

Eiendommen ligger i umiddelbar nærhet til offentlig infrastruktur og vil være attraktiv for personer i alle livsfaser. Nærmeste barnehage ligger 600 meter nordvest for planområdet, Seljestad barneskole og Seljestad ungdomsskole ligger om lag 200 meter vest for planområdet og dagligvarebutikk rett over veien (nærmeste nabo). I tillegg finnes det idrettsanlegg (ca. 700 meter vestover), turområde med stinett (1 km vestover) og helsetilbud i området.

5.3 BARNS INTERESSER

Planområdet ligger i umiddelbar nærhet (ca. 200 meter) til Seljestad barneskole og Seljestad ungdomsskole. Det er også kort vei til idrettsanlegg (om lag 700 meter). Dette gjør at områder for barn og unge er lett tilgjengelige fra planområdet. I tillegg ligger Sletta barnehage 600 meter fra planområdet.

Regulant mener at utbyggingen planlegges i et område med trygt oppvekstmiljø, der man har muligheter for gode møtesteder, muligheter for lek og der det finnes aktivitetsfremmende omgivelser.

Kommunens krav til lekeområder blir ivaretatt gjennom planen. Planlagt tiltak har 151 m² lekeareal sentralt plassert på eiendommen.

5.4 BYGGESKIKK OG ESTETIKK

Kommuneplanen fastsetter at nye elementer skal utformes med respekt for miljøets særpreg og historiske identitet. De skal også tilpasses landskap og eksisterende bebyggelse når det gjelder

utforming, materialer og farger. Det skal legges vekt på estetisk og arkitektoniske kvaliteter i alle byggeprosjekt i kommunen. I Boligsosial handlingsplan for Harstad kommune sies det boligmassen består av ca. 62 % frittliggende eneboliger, 24 % rekkehus/tomannsbolig/hus i kjede og 10 % blokkbebyggelse. Handlingsplanen sier videre halvparten av disse ble bygd mellom 1946 og 1980. Kun 18 % av boligmassen har livsløpsstandard.

Nærområdet rundt eiendommen som nå skal utbygges bærer preg av å ha blitt utbygd over tid. Dette har skapt et uklart bilde over stedets arkitektoniske kvaliteter, og det er ingen klar bebyggelsesstruktur eller formspråk i området.

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. Nærliggende boliger har mønelinje på kote: 28,8 (Krokveien nr. 2), 27,2 (nr. 3), 31,5 (nr. 5), 24,8 (nr. 6) og 28,8 (nr. 12). Boligene 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 skille seg 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.



Figur 21 Bilde av en ferdig bygd Trend 2 bolig sett fra framsiden.



Figur 22 Ferdig bygd Trend 2 fra baksiden.



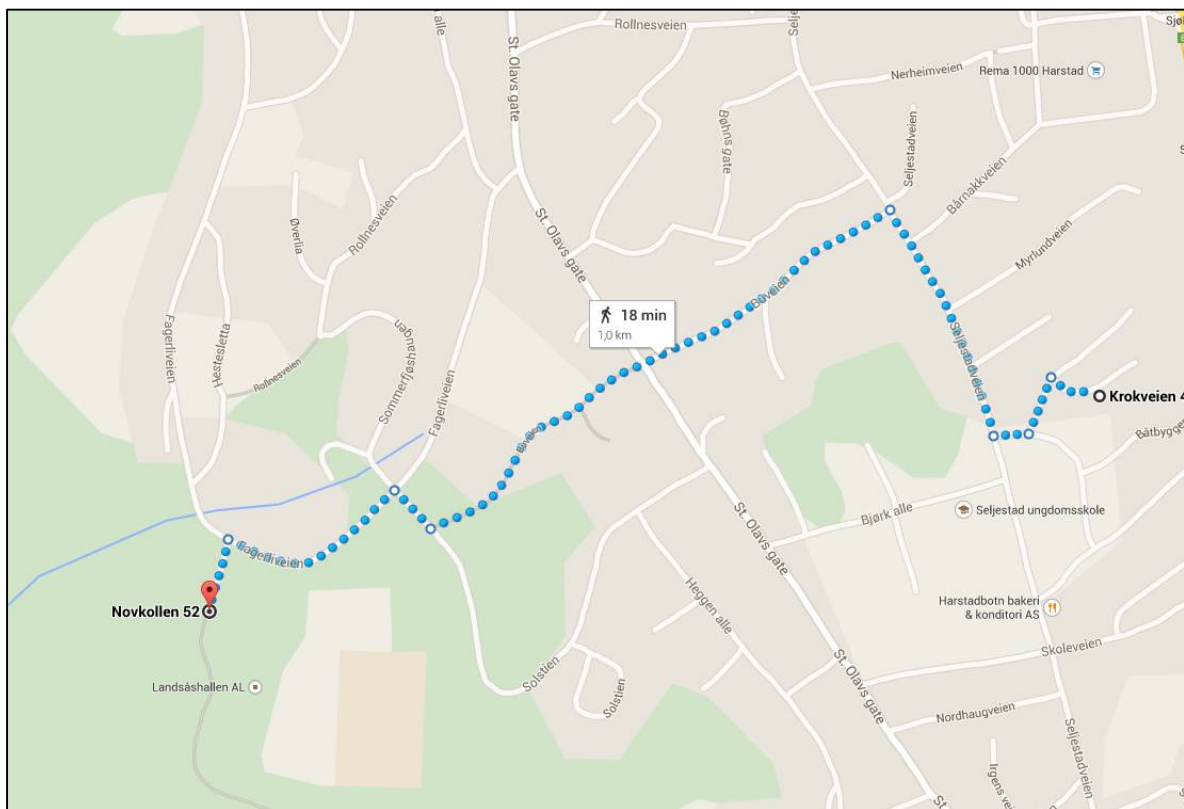
Figur 23 Trend 2 i rekke.

5.5 DEMOGRAFISKE FORHOLD

I Krokveien er det i dag 11 eneboliger. I følge opplysninger fra Folkeregisteret bor det 26 beboere i Krokveien. Planen vil føre til at det bygges ti nye boenheter. Boligsosial handlingsplan 2008 – 2011 for Harstad kommune slår fast at det bor i gjennomsnitt 2,3 personer i hver bolig. Dersom man regner at tiltaket tilfører 2,3 beboere per boenhet vil det føre til 23 nye beboere i området.

5.6 FRILUFTSLIV

Tiltaket vil ikke ha konsekvenser for friluftsliv. Planområdet har tilgang til grøntområde med stinett ca. 1 km vest for planområdet.



Figur 24 Kart som viser avstand til grøntareal med stinett. Kart er hentet fra google maps.

5.7 LANDSKAP

Eiendommen skråner fra sør, fra kote 16, mot nord, til kote 22. Ifølge kart over løsmasser fra Norges geologiske undersøkelse består grunnen i området av fyllmasser.

Eneboligene vest for planområdet er bygd på kote 24. Planlagte bygg vil tilpasses landskap og terreng i størst mulig grad. Byggene vil ikke bryte siluettlinjene.

Vegetasjonen på eiendommen bærer preg av å ikke ha vært vedlikeholdt. Det må derfor påregnes at det blir fjernet en god del av denne under utbyggingen.



Figur 25 Fjernvirkning, sett fra Seljestadveien mot innkjøring Krokveien.



Figur 26 Fjernvirkning, sett fra Båtbygger Danielsens svei.

5.8 LOKALKLIMA

Statistisk sentralbyrås *Statistisk årbok for 2013* viser en tabell som er utarbeidet med bakgrunn i data fra Meteorologisk institutt. Tabellen viser at Tromsø hadde 220 dager med nedbør i 2013. Videre sier tabellen at det i løpet av disse dagene falt 1031 mm med nedbør. Dette er om lag 140 mm over snittet for hele landet. Det er grunn til å tro at Harstad har tilsvarende klima som Tromsø og at tallene derfor kan overføres til Harstad.

Yr.no viser at gjennomsnittstemperaturen for Harstad i 2013 var 1,2° c.

Seljestad ligger inne i en liten fjordbotn og er skjermet av høyder i øst og vest.

5.9 ENERGI OG KLIMA

En av kommunens strategier i energi- og klimaplanen er å fortette i sentrum. Planforslaget bidrar til fortetting innenfor bykjernen og til at Harstad utvikles bærekraftig. Fortetting i sentrum vil kunne bidra til mindre personbiltrafikk, som er en stor bidragsyter til klimagassutslipp i kommunen. Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til dagligvarebutikk og kollektivholdeplass. På grunn av avstand til kollektivtrafikk, dagligvare, skole og barnehage vil planen kunne legge til rette for klimavennlige reisevaner. Tiltaket er derfor i tråd med energi- og klimaplanen.

Planlagte boliger vil bygges i henhold til byggteknisk forskrift (Tek 10). De vil ha 200 mm isolasjon i yttervegger og 2 lags vinduer med energiglass. Boligene vil ha balansert ventilasjon med roterende varmegjenvinner. De leveres med vedovn og ventilert stålpipeline som standard.

5.10 NATURRESSURSER

Ut i fra tilgjengelige kartdata (Naturbase, Artsdatabanken) vil ikke tiltaket komme i konflikt med kjente registreringer av naturressurser. Det er ingen kjente registreringer knyttet til biologisk mangfold innen planområdet og det er derfor ikke nødvendig med ytterligere vurderinger etter naturmangfoldloven.

5.11 RISIKO OG SÅRBARHET

Analysen viser at det ikke er store potensielle farlige hendelser som medfører større risiko. Planen vil i stor grad forsøke å redusere risikoene som finnes i området.

Tiltaket har ingen store konsekvenser knyttet til risiko og sårbarhet. Det er knyttet usikkerhet til områdets tidligere bruk som gartneritomt. Tidligere var det vanlig å benytte plantevernmidler i gartnerivirksomhet. Det var også vanlig å benytte olje til oppvarming. Det kan derfor være rester av plantevernmidler og oljetank i grunnen. Dette blir eventuelt ivaretatt gjennom en

rekkefølgebestemmelse om at det skal foretas grunnundersøkelse dersom det er mistanke om forurenset grunn før rammetillatelse gis (bestemmelse § 2.1.).

Det vil også alltid være en viss risiko angående eksponering av radon knyttet til fyllmasser. Harstad kommune har gjennomført en kartlegging av radon i inneluft. Denne viser at deler av Harstad kommune har et radonproblem. Planområdet ligger innenfor en sone der mellom 5 og 20 % av målingene overstiger grensen på 200 Bq/m³. Byggteknisk forskrift sier at nye boligbygg skal sikres mot radon. Bestemmelse 2.4 i planen omhandler dette.

Planlagt tiltak vil føre til økt befolkning - noe som kan resultere i økt behov for brann/politi/sivilforsvar. Tiltaket vil også føre til økt trafikk i området. Dette øker faren for ulykker knyttet til trafikkområder. Planen legger opp til at det skal finnes gangvegforbindelse i sørøst mot Båtbygger Danielsens vei (bestemmelse 3.2.2).

5.12 SOSIAL INFRASTRUKTUR

Tiltaket har som nevnt tidligere kort vei til sosial infrastruktur.

Sletta barnehage, som er den nærmeste har en kapasitet på ni plasser for barn under tre år og 18 plasser for barn over 3 år. Det er stort press på kapasiteten på sentrumsnære barnehager i Harstad.

Regulant kjenner ikke til kapasitet på skole og skolefritidsordning.

Flere kommuner opererer med følgende beregningsregler for hvor mange barn per alderstrinn og barnehage tiltaket genererer:

100 boenheter generer 6.5 barn pr alderstrinn.

80 % av barn i nye felt trenger barnehageplass.

60 % av barn i eksisterende felt trenger barnehageplass.

Bruker man denne beregningsregelen vil planen generere 0,65 barn per alderstrinn. Det vil si at boligutbyggingen medfører behov for 0,65 nye skoleplasser per alderstrinn og 0,52 nye barnehageplasser.

5.13 TEKNISK INFRASTRUKTUR

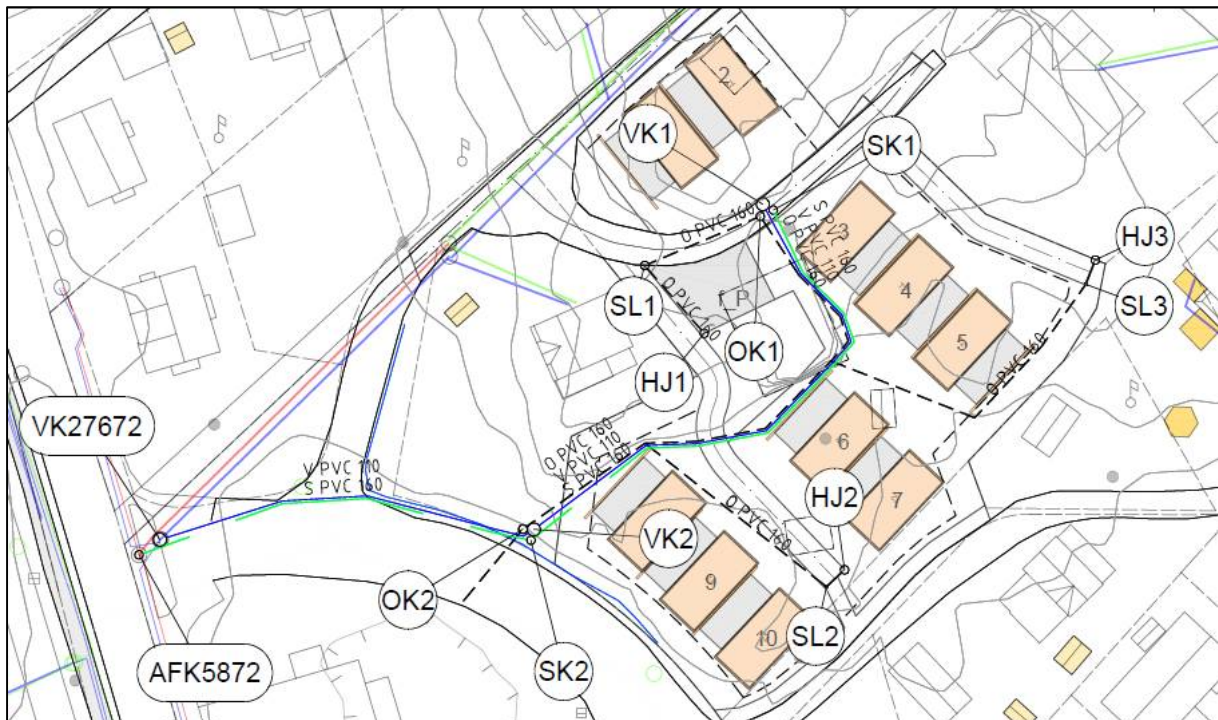
5.13.1 Vann og avløp

Det er utarbeidet egen VA-plan for området. Vann- og avløpsanlegg skal utformes i henhold til denne.

Prosjektet vil koble seg på eksisterende ledningsnett som ligger i Båtbygger Danielsens vei. Det vil bli lagt overvannsledning, spillvannsledning og vannledning fra Båtbygger Danielsens vei over deler av eiendommen 58/116 (sør-østre hjørne) før den føres inn i planområdet.

Brannvann

Vannledningsnettet tilkobles i kum VK27672 i krysset mellom Krokveien og Seljestadveien. Uttak til brannvann er planlagt via brannventil i vannkum VK1 og VK2.



Figur 27 Utsnitt VA-plan.

For mer informasjon se vedlagte VA-plan.

5.13.2 Renovasjonsanlegg

Planen legger til rette for nedgravd siloløsning i det sørlige hjørnet mot Krokveien.

5.13.3 Eksisterende ledninger

Det er i dag plassert fire punkter/stolper med ledning el/tele på eiendommen. Disse skal ivaretas ved utbygging, enten ved at de flyttes eller at de legges i grunnen.

5.14 TRAFIKKFORHOLD

Det er kommunal vei frem til planområdet. Det foreligger ikke egen trafikkteiling for Krokveien. Krokveien har avkjøring fra Seljestadveien som er kommunal vei med ÅDT på 4099.

Man kan regne med at planforslaget fører til en økning av ÅDT på berørt vegnett. Dersom man tar utgangspunkt i 4 kjt/d per boenhet vil planen gi en økning på ÅDT på om lag 40.

Reguleringsplanen legger opp til en veibredde på 3,5 meter for veiene i området. Krokveien deler seg i to hvorpå den ene veien betjener nr. 3, 5, 7, 9, 12, 14 og 16, avkjøringen til planområdet betjener nr. 2, 4, 6 og 8. Fra denne avkjøringen vil vegen som betjener nr 2, 4, 6 og 8 være privat, og felles for eiendommene den betjener. Detaljreguleringen vil føre til to nye avkjørsler fra privat veg som vil betjene de planlagte boligene. Det vil også være to boenheter som vil ha inn- og utkjøring direkte til denne private vegen.

Veiene i planområdet er dimensjonert slik at en liten lastebil (8 meter lang) skal kunne ta seg fram.

Planforslaget legger til rette for at det skal etableres en gangveg/gangareal til, og langs Båtbygger Danielsens vei. Gangvegen vil ha en bredde på to meter.

Det legges opp til at parkeringskravet dekkes på egen tomt. Det skal opparbeides en parkeringsplass i carport og en overflateparkering på egen tomt. Carporten vil være ca. 23 m². Hver bolig har minimum 5,5 meter fra carport til nærmeste veikant slik at det er plass til en bil i forkant av carport. I tillegg vil det opparbeides fire parkeringsplasser innenfor planområdet for gjester. Dermed er parkeringskravet til kommunen imøtekommet.

5.15 UNIVERSELL UTFORMING

Boligene som er planlagt (Trend 2) oppfyller i utgangspunktet ikke kravene for tilgjengelig boenhet, men kan gjøres tilgjengelig ved innstallering av en løfteplattform dersom dette er ønskelig. Uteoppholdsarealer og adkomstarealer skal utformes etter krav om universell utforming. Dette er sikret gjennom planbestemmelse 2.6.

5.16 GJENNOMFØRING

5.16.1 Viktige bestemmelser/rekkefølgekrav

Planbestemmelsene tar inn aktsomhetsplikten etter kulturminnelovens § 8 som en rekkefølgebestemmelse.

I tillegg settes det en bestemmelse om at uteoppholdsareal, lekeareal, adkomstveger, gangveger og parkeringsareal skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse innenfor planområdet.

Da det er usikkerhet rundt hvordan og hvor lenge eiendommen ble benyttet til gartneridrift er det tatt med et rekkefølgekrav som sier at dersom det er mistanke om forurenset grunn skal det foreligge en grunnundersøkelse og tiltak være utarbeidet før det kan gis byggetillatelse.

Godkjent VA-plan skal foreligge før det kan gis byggetillatelse.

5.16.2 Tidsplan for gjennomføring

Utbygger ønsker oppstart av byggeprosjekt så snart som mulig.

5.16.3 Kostnader/finansiering

Etablering av ny teknisk infrastruktur og nødvendige erverv av eiendom skal bekostes av private utbygger/grunneier. Omsøkt tiltak skal ikke ha økonomiske konsekvenser for kommunen eller Statens vegvesen. Ser her bort ifra evt. investeringer for sosial infrastruktur som barnehage/skoler som skal bekostes av det offentlige.

Utbygger vil også bekoste montering av renovasjonsløsning (se punkt 3.4.4).

5.16.4 Utbyggingsavtale

Harstad kommune har ikke varslet behov for utbyggingsavtale.

6 BEGRUNNELSE FOR VALGTE LØSNINGER

Utforming av planlagt tiltak er valgt for å kunne gi en sentrumsnær tomt høy utnyttelse, samtidig som det skal gi et godt og attraktivt bomiljø for beboere.

Bygningene har store vinduer som kan redusere behovet for kunstig lys og oppvarming. Trepanelet i fasaden er tenkt å fremheve trehuskvaliteten i området, samtidig som bygningen får et friskere preg. Store verandaer skal gi beboerne et privat uteoppholdsareal for avslapping. De kan også fungere som en forlengelse av stua i sommerhalvåret.

Bygningene er ment å fungere enkeltstående, så vel som en del av nabolaget.

Kote 29 settes som maksimal byggehøyde for at bygningene ikke skal bli ruvende i landskapet og føye seg inn i bygningsmassen i området.

Byggegrensene varierer i området. Dette skyldes ønske om fortetting i området, og samtidig oppnå godt bomiljø. Byggegrensen mot Krokveien i vest (BK 1) er satt til to meter fra nærmeste veikant. Dette for å oppnå tilstrekkelig parkeringsareal på fremsiden av boenhetene. Byggegrensen for BK 3 er stort sett satt til fire meter. I sørøst er den satt til fire meter fra nærmeste veikant og ikke gangvegen. Dette for å gjøre plass for tilstrekkelig lekeareal, gjesteparkering og vegareal. Mot Krokveien er den satt til tre meter for å få plassert tre boenheter i rekke. BK 2 har byggegrense på tre meter fra vegkanten av Båtbygger Danielsens vei. Dette også for å få plassert tre boenheter i rekke. Resten av BK 2 har byggegrense på fire meter. Det er valgt å holde byggegrensene på fire meter der de grenser til boligeiendommer, mens de mot veiareal er satt noe lavere på grunn av tilgrensende formål eller bruk av eiendom.

7 REGULERINGSBESTEMMELSER

Se eget dokument «Reguleringsbestemmelser for Krokveien 4».

8 VEDLEGG

VEDLEGG 1: REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE

VEDLEGG 2: KUNNGJØRINGSANNONSE

VEDLEGG 3: VARSLINGSBREV

VEDLEGG 4: INNSPILL

VEDLEGG 5: VA-PLAN

VEDLEGG 6: ROS-ANALYSE

VEDLEGG 7: ILLUSTRASJONSPLAN