

## Saksprotokoll

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

### Behandles av:

Utvalg	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	01.07.2015	15/83

### **FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR KROKVEIEN 4 - DOKUMENTER TIL OFFENTLIG ETTERSYN**

**Behandling Planutvalget - 01.07.2015:**  
Rådmannens tilråkning ble enstemmig vedtatt.

**Vedtak Planutvalget - 01.07.2015:**  
Forslag til reguleringsplan for Krokveien 4 legges ut til offentlig ettersyn i minimum seks uker, jfr. plan- og bygningslovens § 12-10.

Rett utskrift:

May-Unni E. Olsen  
Sekretær

Kopi sendt: Saksbehandler

*Dokumentet er godkjent elektronisk og krever ikke signatur.*

## Saksdokument

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

### Behandles av:

Utvalg	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	01.07.2015	

### **FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR KROKVEIEN 4 - DOKUMENTER TIL OFFENTLIG ETTERSYN**

#### **Vedlegg:**

1. Plankart, datert 28.04.2015
2. Planbestemmelser, datert 10.06.2015
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. Kartutsnitt av gjeldende plan

#### **Ingress:**

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for fortetting på boligtomten i Krokveien 4 – gnr 58 bnr 540 på Seljestad. Det planlegges for bygging av ti boenheter som kjedede eneboliger innenfor planområdet. Administrasjonen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

#### **Rådmannens tilrådning:**

Forslag til reguleringsplan for Krokveien 4 legges ut til offentlig ettersyn i minimum seks uker, jfr. plan- og bygningslovens § 12-10.

#### **Saksopplysninger**

Norgeshus AS har på vegne av eier, Per Strand eiendom AS utarbeidet forslag til reguleringsplan for eiendommen gnr 58 bnr 540 på Seljestad.

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 m<sup>2</sup> innenfor planområdet. Dette skal være lett tilgjengelig og skjermes for trafikk.

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.

Oppstartsmøte ble avholdt 26.02.2014. Det ble her avklart at tiltaket ikke berøres av forskrift om konsekvensutredning. Den 11.11.2014 ble det sendt varsel om igangsetting av planarbeidet til berørte naboer/offentlige instanser og det ble annonsert planstart i Harstad Tidende november 2014. Det ble i ettertid oppdaget at planstart var varslet med feil planavgrensning og planen ble derfor varslet på nytt til berørte parter i brev datert 16.12.2014.

Etter varsel om planstart har forslagsstiller mottatt 3 uttalelser/innsspill. Alle innkomne merknader er vurdert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen – se vedlegg.

Planforslaget er nærmere beskrevet i vedlagte planbeskrivelse.

### **Vurdering**

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 m<sup>2</sup> hver. Boligene vil totalt ha BYA på 1181 m<sup>2</sup> og tiltaket vil da få et samlet BYA på 1361 m<sup>2</sup>. 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.

Oppstartsmøte er avholdt og kommunen konkluderte her med at konsekvensutredning og planprogram ikke var nødvendig. Planen medfører ikke vesentlige virkninger for samfunn og miljø og omfattes derfor ikke av forskriftens bestemmelser.

Innkomne merknader til varsel om planstart er vurdert og kommentert av forslagsstiller. Administrasjonen har ingen vesentlige innvendinger til disse vurderingene.

Det er utført ROS-analyse som ikke gir grunnlag for å fraråde videre fremdrift i planarbeidet.

Administrasjonen tilrår at forslag til reguleringsplan for Krokveien 4 legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningslovens § 12-10.

Hugo Thode Hansen  
Rådmann

Jan-Inge Lakså  
Enhetsleder

*Dokumentet er godkjent elektronisk og krever ikke signatur.*

