

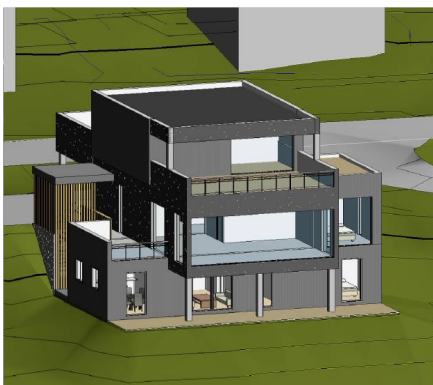
Ferra Consult AS

Detaljregulering for Hagebyen gnr/bnr 63/1, 2 og 256 Plan-ID: 667

Harstad kommune

Planbeskrivelse

2016-02-24 Oppdragsnr.: 5150623



| | 2016-02-24 | Planforslag for Hagebyen, gnr/bnr 63/1, 2 og 256 | LIFFr | MaLun | MaLun |
|------|------------|--|------------|-------------|----------|
| Rev. | Dato: | Beskrivelse | Utarbeidet | Fagkontroll | Godkjent |

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

Innhold

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Sammendrag | 5 |
| 2 | Bakgrunn | 6 |
| 2.1 | Hensikten med planen | 6 |
| 2.2 | Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold | 6 |
| 2.3 | Tidligere vedtak i saken | 6 |
| 2.4 | Krav om konsekvensutredninger | 6 |
| 3 | Planprosessen | 7 |
| 3.1 | Medvirkningsprosess | 7 |
| 3.2 | Møter og andre deltakere | 7 |
| 3.3 | Innspill til plan | 7 |
| 4 | Planstatus og rammebetingelser | 9 |
| 4.1 | Overordnede planer | 9 |
| 4.2 | Gjeldende reguleringsplaner | 9 |
| 4.3 | Tilgrensende planer | 9 |
| 4.4 | Temaplaner | 10 |
| 4.5 | Statlige og regionale planretningslinjer | 10 |
| 5 | Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold | 11 |
| 5.1 | Beliggighet | 11 |
| 5.2 | Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk | 11 |
| 5.3 | Stedets karakter | 12 |
| 5.4 | Landskap | 12 |
| 5.5 | Kulturminner og kulturell verdi | 12 |
| 5.6 | Naturverdier | 12 |
| 5.7 | Landbruk | 12 |
| 5.8 | Trafikkforhold | 12 |
| 5.9 | Barns interesser | 14 |
| 5.10 | Sosial infrastruktur | 14 |
| 5.11 | Universell tilgjengelighet | 14 |
| 5.12 | Teknisk infrastruktur | 15 |
| 5.13 | Grunnforhold | 15 |
| 5.14 | Støyforhold | 16 |
| 5.15 | Luftforurensning | 16 |
| 6 | Beskrivelse av planforslaget | 17 |
| 6.1 | Planlagt arealbruk | 17 |
| 6.2 | Analysert/Utredninger | 19 |

| | | |
|----------|---|-----------|
| 6.3 | Bebyggelsens plassering og utforming | 19 |
| 6.4 | Bomiljø/bokvalitet | 20 |
| 6.5 | Tilknytning til infrastruktur | 20 |
| 6.6 | Trafikkløsning og kjøreatkomst | 21 |
| 6.7 | Parkering | 21 |
| 6.8 | Planlagte offentlige anlegg | 21 |
| 6.9 | Universell utforming | 22 |
| 6.10 | Uteoppholdsareal | 22 |
| 6.11 | Plan for avfallshåndtering | 22 |
| 6.12 | Risiko- og sårbarhet | 22 |
| 6.13 | Avbøtende tiltak/løsninger ros | 25 |
| 6.14 | Rekkefølgebestemmelser | 25 |
| 7 | Virkninger/konsekvenser av planforslaget | 26 |
| 7.1 | Overordnede planer | 26 |
| 7.2 | Stedets karakter | 26 |
| 7.3 | Landskap | 26 |
| 7.4 | Natur- og kulturverdier | 26 |
| 7.5 | Rekreasjonsbruk og uteområder | 27 |
| 7.6 | Trafikkforhold | 27 |
| 7.7 | Barns interesser | 27 |
| 7.8 | Sosial infrastruktur | 27 |
| 7.9 | Universell tilgjengelighet | 27 |
| 7.10 | Energibehov | 27 |
| 7.11 | ROS | 28 |
| 7.12 | Teknisk infrastruktur | 28 |
| 7.13 | Økonomiske konsekvenser for kommunen | 28 |
| 7.14 | Interessemotsetninger | 28 |
| 7.15 | Avveining av virkninger | 28 |

1 Sammendrag

Bakgrunnen for planarbeidet er at området i gjeldende reguleringsplan er avsatt til boliger med krav om bebyggelsesplan. Etter ny plan og bygningslov tilsvarer dette detaljreguleringsplan. Tiltaket omfatter deling av grunneiendommene 63/1, 2 og 256 med hensikt om å tilrettelegge for en boligtomt og regulere inn eksisterende felles atkomstvei til friområdet som eget veiformål. Planen er i tråd med overordnet plan.

Planområdet grenser inntil det populære rekreasjonsområdet tilknyttet «Stien langs sjøen», men bærer ikke preg av å være i bruk som en del av dette. Planområdet er pr. dags dato ubebygd og gjengrodd med vegetasjon.

Planområdet grenser inntil fylkesvei 6 (Hagebyveien) i vest. Veien er trafikkert og har for dårlig trafiksikkerhet i forhold til sikt, myke trafikanter og fartsstyring. Overordnet trafikkhensyn og forbedring av trafiksikkerheten langs fylkesveien ivaretas i egen plan. I planforslaget ivaretas trafikkhensyn ved at utbygger imøtekommer statens vegvesens krav om å benytte eksisterende atkomstveg fra fylkesveien til atkomst for den planlagte boligen. Dette for å hindre at trafiksikkerheten forverres ved at enda flere avkjørsler etableres langs fylkesveien. Eksisterende avkjørsel skal utformes i tråd med vegnormalen og er sikret gjennom bestemmelsene. Tiltaket vil i ubetydelig grad føre til økning i trafikken langs fylkesveien.

Planforslaget vurderes samlet sett å danne rammene for et godt boligprosjekt som vil ivareta hensynet til det omkringliggende landskapet, nabobebyggelsen, trafikkhensyn og rekreasjonsområdet langs sjøen.

2 Bakgrunn

2.1 HENSIKTEN MED PLANEN

Bakgrunnen for planarbeidet er at området i gjeldende reguleringsplan er avsatt til boliger med krav om bebyggelsesplan. Etter ny plan og bygningslov tilsvarer dette detaljreguleringsplan. Tiltaket omfatter deling av grunneiendommene 63/1, 2 og 256 med hensikt om å tilrettelegge for en boligtomt, samt å regulere inn eksisterende felles atkomstvei til friområdet som eget veiformål.

2.2 FORSLAGSSTILLER, PLANKONSULENT, EIERFORHOLD

Tiltakshaver

Ferra Consult AS
Klubbholmen 12
9409 Harstad

Plankonsulent:

Norconsult AS
Postboks 234
8001 Bodø

2.3 TIDLIGERE VEDTAK I SAKEN

Ingen tidligere vedtak.

2.4 KRAV OM KONSEKVENsutREDNINGER

Det planlagte tiltaket utløser ikke krav om konsekvensutredning. Tiltaket gir ingen vesentlige virkninger for miljø og samfunn i henhold til gjeldende forskrift om konsekvensutredning, og er i tråd med overordnet plan.

3 Planprosessen

3.1 MEDVIRKNINGSPROSESS

Kunngjøring av oppstart av planarbeid for Hagebyen ble varslet i Harstad Tidende 11.05.15 og berørte parter ble varslet via brev 7.5.15. Kunngjøring av offentlig ettersyn vil bli lagt ut på kommunens nettsider og i Harstad Tidende.

3.2 MØTER OG ANDRE DELTAKERE

Oppstartsmøte med kommunen ble avholdt 16.3.15. Kontaktperson i Harstad kommune har vært Mette Kinderås.

3.3 INNSPILL TIL PLAN

Frist for innspill til planen gikk ut 8.6.15. Innen fristens utløp kom det inn 3 merknader. Innspillene er gjennomgått og sammenfattet i tabellen under.

| Person/etat | Dato | Innspill | Kommentarer |
|--|----------|--|---|
| Harstad kommune | 04.06.15 | Informerer om kommunens gebyrregulativ for saksbehandling av reguleringsplaner. Viser til oppstartsmøtet og har utover dette ingen nye innspill til planarbeidet. | - |
| Fylkesmannen i Troms. Romssa Fylkkamánni | 08.06.15 | Fylkesmannen har ingen merknader til det varslede planforslaget. | - |
| Statens vegvesen | 08.06.15 | Har som overordnet mål å begrense antall avkjørsler langs riks- og fylkesveger og tillater ikke flere avkjørsler på denne strekningen. Det er en klar sammenheng mellom antall avkjørsler og antall ulykker langs en veg. Flere avkjørsler betyr flere konfliktpunkt. Fra deres side er det ønskelig å få til en løsning med en felles | Atkomsten til 63/256 vil beholdes som i dag, men forslagsstiller imøteser kravet om å benytte eksisterende atkomstveg til atkomst for den nye tomten på |

| | | |
|--|---|---|
| | <p>avkjørsel for hele planområdet. Det er et krav at ny boligtomt skal ha felles atkomst med atkomstveg til naustområdet. Atkomsten skal utformes i tråd med vegnormaler.</p> <p>I reguleringsplanen må fylkesvegen reguleres til kjøreveg og annen veggrunn, minimum 3 meter fra skulderkant veg. Dette for å sikre arealbehov for eventuell vegutvidelse, snøopplag, grøfting og annet vegvedlikehold. Eksisterende byggegrense skal videreføres.</p> | <p>63/2.</p> <p>Annen veggrunn er satt 4 meter fra vegkant iht. tilbakemelding fra Harstad kommune.</p> |
|--|---|---|

4 Planstatus og rammebetingelser

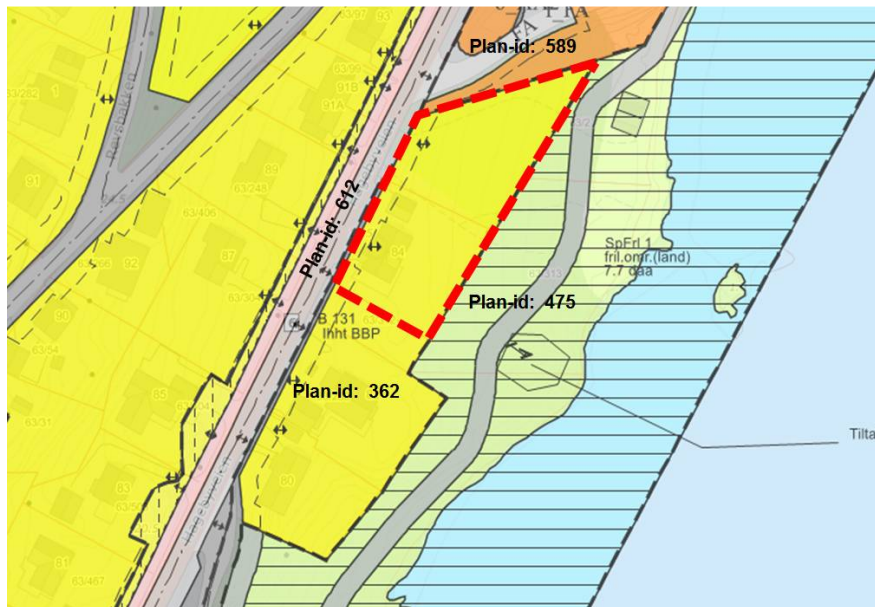
4.1 OVERORDNEDE PLANER

I kommuneplanens arealdel (2010) er området avsatt til nåværende tettbebyggelse.

4.2 GJELDENDE REGULERINGSPLANER

Området inngår i reguleringsplan for Sama Trondenes del 1 og 2 (plan ID 362, vedtatt 1999) og er avsatt til boligformål med krav om bebyggelsesplan (tilsvare detaljreguleringsplan).

4.3 TILGRESENDE PLANER



Kartutsnitt over gjeldende reguleringsplaner i området. Planområdet er markert med rød, stipledd linje. Kilde: Harstad kommunes kartportal (.../hjem/ administrasjon/ kartverk).

I øst grenser området til reguleringsplan for Stien langs sjøen, strekningen Trondenes – Samasjøen (plan ID 475, vedtatt 2008), hvor kystlinjen er avsatt til friluftsområde på land. I vest grenser området til vegformål i reguleringsplan for Fv. 6 Hagebyveien (plan ID 612, vedtatt 2014) og i nord grenser området til offentlig avløpsanlegg og veiformål i reguleringsplan for Trondenes boligpark 3 blokker (plan-id 589, vedtatt 2014).

4.4 TEMAPLANER

Fv. 6 Hagebyveien inngår i temaplan for kollektivtrafikk som eksisterende busstrasé og i temakart for gang- og sykkelveg som vei med framtidig fortau/gang-sykkelveinett.

4.5 STATLIGE OG REGIONALE PLANRETNINGSLINJER

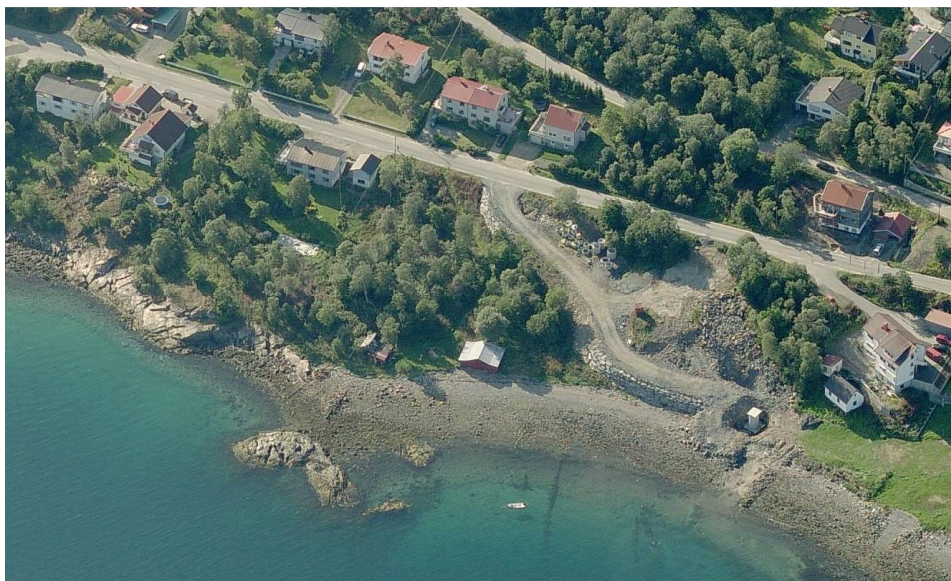
Det er foretatt en samlet vurdering av tiltaket mot statlige retningslinjer, rammer og føringer og funnet at tiltaket ikke er i strid med disse. Relevante retningslinjer/rammer/føringer i forbindelse med planforslaget er listet opp nedenfor:

- Fylkesplan for Troms 2014-2025
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig, areal- og transportplanlegging (2013)
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (2012)
- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (2012)
- Naturmangfoldloven (2012)
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (2009)
- Rikspolitiske retningslinjer for universell utforming (2008)
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barns og unges interesser i planleggingen (1995)

5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

5.1 BELIGGENHET

Planområdet ligger i Trondenes nord for Harstad sentrum. Området avgrenses av Hagebyveien i vest, boliger i sør, kysten i øst og kommunalt renseanlegg i nord. Planområdet er ca. 2,3 daa.



Figur 1. Flyfoto av planområdet sett fra øst. Kommunalt renseanlegg nord for tomten er etablert i ettertid. Kilde: Gule Sider Kart.

5.2 DAGENS AREALBRUK OG TILSTØTENDE AREALBRUK

Nordre deler av planområdet er ubebygget mens øvrige deler brukes som bolig og vegformål. Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av villabebyggelse/eneboliger og tomannsboliger med større tomter. Langs kysten ligger det noen private naust og en tursti («stien langs sjøen»). I nord grenser området til et kommunalt renseanlegg.

5.3 STEDETS KARAKTER

Området preges av romslig bebyggelse og åpen arealbruk med naturlige innslag av grønt. Området har gode solforhold og ligger langs sjøen. Bebyggelsen er vendt mot øst og orientert etter kystlinjen og Hagebyveien.

5.4 LANDSKAP

Terrenget heller mot kysten i øst fra Hagebyveien i nord. Planområdet ligger i skrånende terreng mellom 7-14 meter over havet.

5.5 KULTURMINNER OG KULTURELL VERDI

Det er ingen kjente kulturminner i planområdet eller i tilgrensende områder.

5.6 NATURVERDIER

Planområdet er vurdert i tilgjengelige kartdatabaser for naturmiljø. Det er ikke registrert naturverdier i området som bør vurderes nærmere. Deler av planområdet er registrert som uproduktiv løvskog mens øvrige deler av planområdet er registrert som bebygd. Skogen er registrert som eldre skog med estimert alder mellom 40-80 år.

5.7 LANDBRUK

Området er ikke registrert som jordbruksområde og brukes ikke til landbruk.

5.8 TRAFIKKFORHOLD

Planområdet grenser inntil fylkesvei 6 (Hagebyveien) i vest med fartsgrense 40 km/t. Tall fra 2013 viser at ÅDT for Hagebyveien lå på 1800. Hagebyveien inngår i kommunens temaplan for kollektivtrafikk som eksisterende busstrasé og i temakart for gang- og sykkelveg som vei med framtidig fortau/gang-sykkelveinett.

Fylkesveien har i dag mange avkjørsler og er uten fortau. Innenfor planområdet er det to avkjørsler fra Hagebyveien, en til boligtomten i sør og en til naustområdet ved «Stien langs sjøen». Store deler av veistrekningen fra Trondenes til Sama er tilnærmet rett, noe som stimulerer til økt kjørehastighet. Fra flere av avkjørslene er det dårlig sikt på grunn av barrierer som kjøretøy, hengere, busker og trær i siktsone.

I 2013 gjennomførte Harstad kommune barnetråkkregistreringer for området. I denne kommer det fram at fylkesveien oppleves utrygg og at den helst unngås av myke trafikanter. Det er planlagt omfattende forbedring og oppgradering av Hagebyveien og Trondenesveien i samferdselsprosjektet Harstadpakken. Et av de planlagte tiltakene er å etablere sammenhengende

gang -og sykkelvegssystem mellom Samakrysset og Festningsveien. Langs fylkesveien planlegges det etablering av et bredt fortau (3m) på vestsiden av veien. I den nylige vedtatte reguleringsplanen for Hagebyveien anbefaler Statens vegvesen at farten på veien også bør reduseres og at det bør etableres flere fartsdumper for å bedre hensynet til myke trafikanter.



Figur 2. Planområdet sett fra Hagebyveien mot nordøst. I front vises eksisterende atkomst til naustområdet og «Stien langs sjøen». Til venstre i bildet vises atkomsten til renseanlegget. Kilde: Google maps street view.



Figur 3. Planområdet og fylkesvei 6/Hagebyveien sett fra nord. Kilde: Google Maps street view.

5.9 BARNES INTERESSER

Planområdet bærer ikke preg av å være i bruk til barns lek eller opphold i dag. Området langs sjøen og Stien langs sjøen er et populært og mye brukt rekreasjonsområde for barn og familier. Nordvest for planområdet er det et sammenhengende skogsområde avsatt til friområde som leder opp til marka. Foruten om utearealene i tilknytning til Hagebyen skole og barnehagen i samme område, er det ellers få opparbeidede lekeplasser i nærheten av planområdet. Boligområdene rundt preges imidlertid av store hager med mye plass til lek.

Barn bruker Hagebyveien og Trondenesveien som skolevei, men opplever strekningen som utrygg (jf. kap. 5.9 ovenfor).

5.10 SOSIAL INFRASTRUKTUR

Planområdet ligger i kort avstand fra Harstad sentrum (ca. 5 minutters kjøretid). Nærmeste barnehage ligger ca. 350 meter sør for planområdet. Like vest for barnehagen ligger Hagebyen skole og Kraftløkka idrettsbane/stadion.

5.11 UNIVERSELL TILGJENGELIGHET

Planområdet ligger i skrånende terreng og er ikke universelt tilgjengelig. Atkomstveien til naustområdet og Stien langs sjøen er gruslagt.

5.12 TEKNISK INFRASTRUKTUR

Området har eksisterende kommunaltekniske anlegg som det forutsettes tilkoblet til. Tiltaket må ivareta tilstrekkelig avstand fra kommunaltekniske anlegg. I følge Drifts- og utbyggingstjenesten i Harstad kommune må byggegrensen settes minimum 3 meter fra renseanlegget i nord og formålsgrensen for annen veggrunn (tekniske anlegg) langs Hagebyveien settes minst 4 meter fra veikant. Dette ivaretas i planforslaget.



Figur 4. Kommunaltekniske anlegg i tilknytning til planområdet. Kilde: Harstad kommune, GISline

5.13 GRUNNFORHOLD

Området ligger under marin grense, noe som gir risiko for marin leire og usikker grunn. I følge tidligere eier av nabotomten på sørsiden besto grunnen av ca. 1m tykt jordlag med mye stein. Under dette skal det ha vært være et tynt lag med sand/grus før en kom ned til stein. Nabohuset er bygd på en steinfylling etter at det var trauet ned ca 2.5 m til fastere masser. Lenger sør og nord er det fjell så dette huset og nabohuset ligger en liten fordypning hvor det er et stykke ned til fjell. Grunnforhold skal dokumenteres før utbygging.

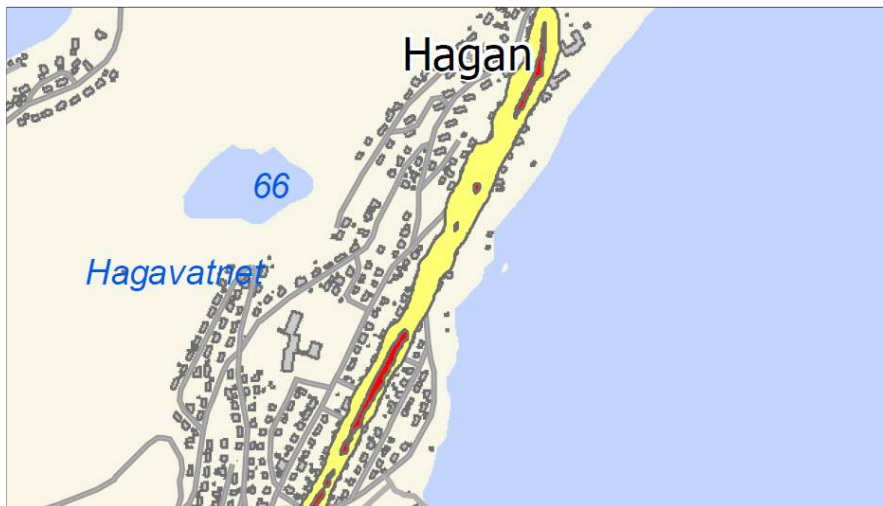
Det er ikke mistanke om forurenset grunn i planområdet.

5.14 STØYFORHOLD

Statens vegvesen har utarbeidet et støyvarselskart for Harstad som viser at planområdet ligger innenfor gul støysone fra fylkesveien. Kartet er for grovmasket og datagrunnlaget er ikke godt nok til å brukes til detaljvurdering for nye boliger, men antyder at det bør vurderes avbøtende tiltak for å skjerme mot støy for støyfølsom bebyggelse (for eksempel boliger). Gul støysone indikerer at gjennomsnittlig støynivå gjennom døgnet (L_{den}) ligger mellom 55-65 dBA.

For å sikre at hensynet til støykravene ivaretas er det tatt med en bestemmelse til planen angående støy.

Klima- og miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442 skal legges til grunn for gjennomføring av planforslaget. Dette innebærer at boliger skal dokumenteres å oppnå innendørs støynivå iht. NS 8175, klasse C, som tilsvarer 30 LpA,eq,24h(db). Maks. støynivå for uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk er for støykildene vei 55 Lden. I soverom gjelder dessuten maksnivå fra utendørskilder 45 LpAmax (dB), natt kl. 23-07.



Figur 5. Utsnitt av støyvarselskart for Harstad kommune. Ikke egnet til detaljvurderinger. Kilde: Statens vegvesen.

5.15 LUFTFORURENSNING

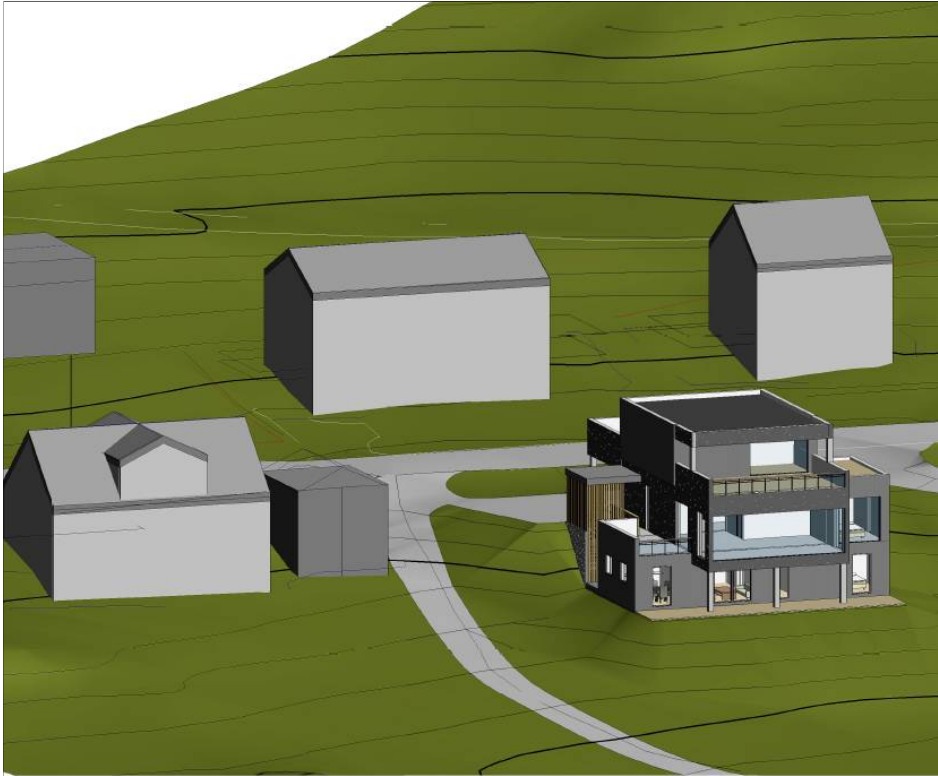
Luftforurensningen i planområdet er hovedsakelig knyttet til trafikk fra Fv.6 Hagebyveien. Det er ikke kjent at planområdet har luftforurensningsverdier som overstiger grenseverdiene for konsentrasjoner av tillatt luftforurensning.

6 Beskrivelse av planforslaget

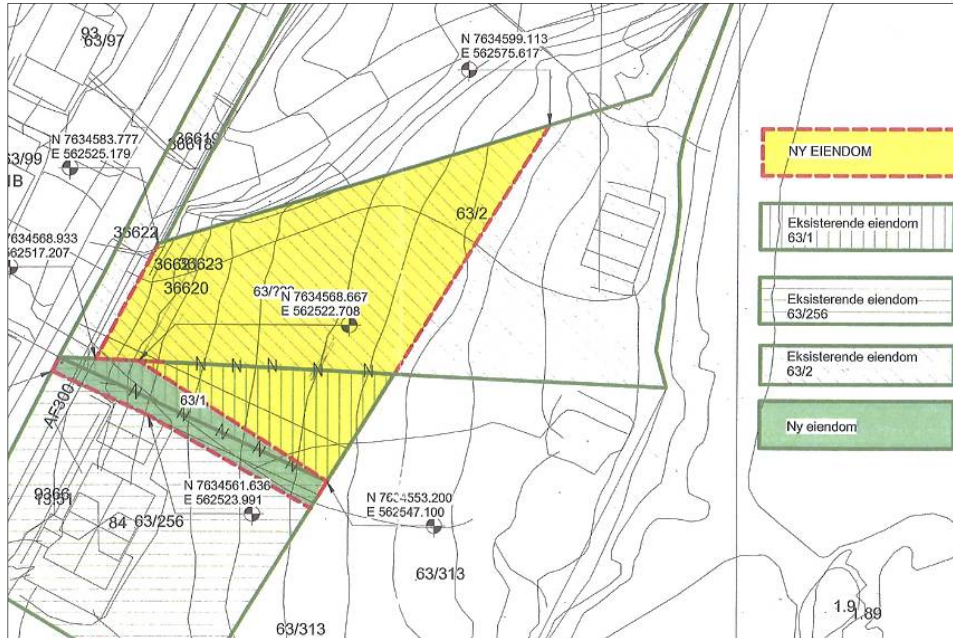
6.1 PLANLAGT AREALBRUK

Tiltaket omfatter deling av grunneiendommene 63/1, 2 og 256 med hensikt om å tilrettelegge for en boligtomt med tilhørende parkering og utearealer, samt å regulere inn eksisterende felles atkomstvei til friområdet som eget veiformål.

Tiltaket innebærer at eiendom 63/256 avser ca. 0,1 daa mot nord og eiendom 63/2 avser ca. 0,9 daa mot sør slik at det dannes et eget tomteareal til den felles atkomstveien.



Figur 6. Illustrasjon av planlagt bebyggelse, vei ned til naustområdet og eksisterende bolig i sør som inngår i planområdet. Kilde: Thomas Nilsen, Ferra Consult AS.



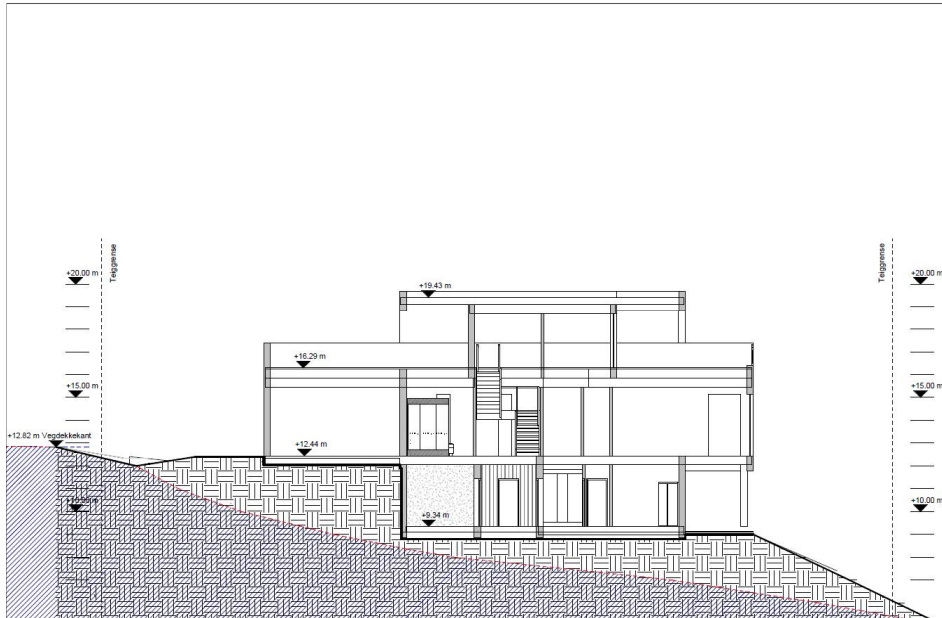
Figur 7. Skisse for justering av eiendommene 63/1, 2 og 256. Kilde: Ferra Consult AS.

6.2 ANALYSER/UTREDNINGER

På nåværende tidspunkt er kunnskapsgrunnlaget som foreligger vurdert som tilstrekkelig for det planlagte tiltaket.

6.3 BEBYGGELSENS PLASSERING OG UTFORMING

Boligen vil være en frittstående enebolig og planlegges oppført i to til tre etasjer med tidsriktig utførelse og uttrykk. Bygget vil være terrengtilpasset slik at den ikke fremstår ruvende i forhold til omkringliggende bebyggelse. Byggehøyden for planområdet reguleres til maksimal gesims kote 20 (NN1954) og maks utnyttelsesgrad %-BYA = 30%.



Figur 8. Snitt av planlagt bygg. Kilde: Thomas Nilsen, Ferra Consult AS.

6.4 BOMILJØ/BOKVALITET

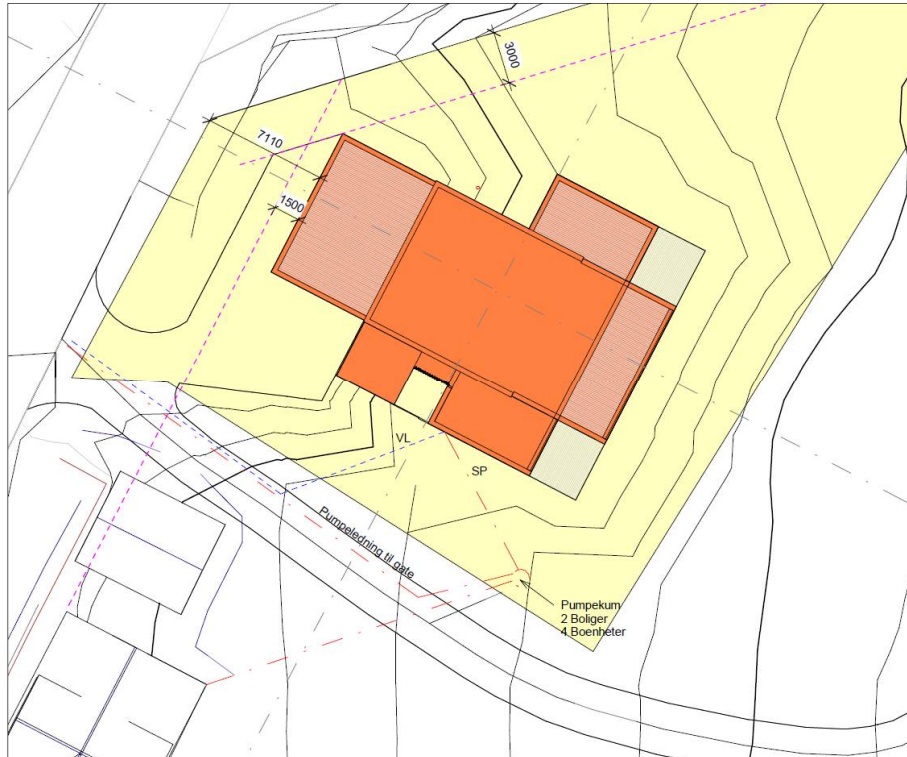
Boligen vil få gode solforhold, romslig tomt og sjøutsikt. Planforslaget vurderes å danne et godt grunnlag for høy bokvalitet. Konsekvensene i forhold til omkringliggende omgivelser regnes som liten ettersom området allerede er utbygd som boligområde og at gjeldende tomt ikke er i bruk. Det nye bygget antas å gli inn i områdets eksisterende karakter.

6.5 TILKNYTNING TIL INFRASTRUKTUR

Avløpssystem utføres som ett felles system for den nye eiendommen 63/1, 63/2 og eksisterende bygg på 63/256. Avløpsledninger fra de aktuelle eiendommer føres til en pumpestasjon hvor pumpeledning føres opp til kommunalt nett i Hagebyveien. Løsningen detaljeres i byggesaken med spesifikasjoner for ledningsnett og pumpestasjon.

Vann tilknyttes fra kommunal vannledning i Hagebyveien.

I samråd med Harstad kommune v/Drifts og utbyggingsenheten kom det fram at det må avsettes god plass til annen veggrunn (tekniske arealer) langs Hagebyveien og mot avløpsanlegget i nord. Formålsgrensen for annen veggrunn settes derfor 4 meter fra vegkant på Hagebyveien og byggegrensen 3 meter fra eiendomsgrensen i nord.



Figur 9. Situasjonsplan med planlagte løsninger for teknisk infrastruktur. Kilde: Ferra Consult AS.

6.6 TRAFIKKLØSNING OG KJØREATKOMST

Tiltaket vil i ubetydelig grad føre til økning i trafikken langs fylkesveien.

Overordnet trafikkhensyn og forbedring av trafikksikkerheten langs fylkesveien ivaretas i egen plan. I planforslaget ivaretas trafikkhensyn gjennom å benytte eksisterende atkomstveg fra fylkesveien til atkomst for den planlagte boligen, samt at det er tatt med bestemmelse som sikrer at atkomsten skal utformes i tråd med vegnormalen.

6.7 PARKERING

Harstad kommune stiller krav om to parkeringsplasser per boenhet. Parkering skal løses på egen tomt. Boligen planlegges anlagt med dobbeltgarasje.

6.8 PLANLAGTE OFFENTLIGE ANLEGG

Ingen.

6.9 UNIVERSELL UTFORMING

Tiltaket skal gjennomføres i tråd med gjeldende krav i byggteknisk forskrift/TEK10.

6.10 UTEOPPHOLDSAREAL

Krav til lek- og uteoppholdsareal vil løses på egen tomt. Planområdet ligger for øvrig i et område med flere rekreasjonsområder i umiddelbar nærhet. Planforslaget vil ikke berøre eller få konsekvenser for bruk av rekreasjonsområdet i tilknytning til «Stien langs sjøen».

6.11 PLAN FOR AVFALLSHÅNDTERING

Avfallshåndtering vil være med separate renovasjonsdunker.

6.12 RISIKO- OG SÅRBARHET

| Emne | Forhold eller uønsket hendelse | Vurdering | |
|--------------------|---|-----------|--|
| | | Nei | Merknad |
| Naturgitte forhold | Er området utsatt for snø- eller steinskred? | x | |
| | Er området geoteknisk ustabil/er det fare for utglidning? | | Planområdet ligger under marin grense. Sikker byggegrunn må dokumenteres. |
| | Er området utsatt for springflo/floem i sjø/vann? | | Planområdet ligger nært strandsonen, men ca. 7-14 meter over havet. |
| | Er området utsatt for flom i elv eller bekk/lukket bekk? | x | |
| | Er det radon i grunnen? | | Det er ikke gjennomført målinger, men NGUs kartlegging viser at store deler av områdene rundt Harstad har høy aktsomhetsgrad for radon. Fra 1.7.2010 er det lovpålagt krav om radonsperre i alle nye bygninger hvor det oppholder seg mennesker. |
| | Annet (spesifiser)? | x | |
| Infrastruktur | Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som | | Ingen særskilte risikoer knyttet til |

| | | |
|---|---|---|
| kan inntreffe på nærliggende transportårer, utgjøre en <u>særskilt</u> risiko for området? | | infrastruktur. |
| <ul style="list-style-type: none"> Hendelser på veg | x | |
| <ul style="list-style-type: none"> Hendelser på jernbane | x | |
| <ul style="list-style-type: none"> Hendelser på sjø/vann/elv | x | |
| <ul style="list-style-type: none"> Hendelser i luften | x | |
| Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende virksomheter (industriforetak etc.) utgjøre en risiko for området? | | |
| <ul style="list-style-type: none"> Utslipp av giftige gasser/væsker | x | |
| <ul style="list-style-type: none"> Utslipp av eksplosjonsfarlig/brennbare væsker/gasser | x | |
| Medfører bortfall av tilgang på følgende tjenester spesielle ulemper for området? | | Ingen særskilte ulemper. |
| <ul style="list-style-type: none"> Elektrisitet | x | |
| <ul style="list-style-type: none"> Teletjenester | x | |
| <ul style="list-style-type: none"> Vannforsyning | x | |
| <ul style="list-style-type: none"> Renovasjon/spillvann | x | |
| Dersom det går høyspentlinjer ved/gjennom området: | | Ingen høyspentlinjer i området. |
| <ul style="list-style-type: none"> Påvirkes området av magnetiske felt fra kraftlinjer? | x | |
| <ul style="list-style-type: none"> Er det spesiell klatrefare i forbindelse med master? | x | |
| Er det spesielle farer forbundet med bruk av transportnett for gående, syklende og kjørende innenfor området? | | Hagebyveien oppleves utrygg for myke trafikanter/barn. Det er planlagt tiltak for å forbedre trafikksikkerheten langs Hagebyveien, jf. kap 5.8. |
| <ul style="list-style-type: none"> Til skole/barnehage | | |
| <ul style="list-style-type: none"> Til nærmiljøanlegg (idrett etc.) | | |
| <ul style="list-style-type: none"> Til forretning | | |

| | | | |
|--------------------|---|---|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> Til busstopp | | |
| | Brannberedskap | | |
| | <ul style="list-style-type: none"> Omfatter området spesielt farlige anlegg? | x | |
| | <ul style="list-style-type: none"> Har området tilstrekkelig brannvannforsyning (mengde og trykk)? | | Plan for vann og avløp skal godkjennes før igangsettelsestillatelse. Brannvannsdekning skal beregnes og eventuelle tiltak ivaretas før igangsettelsestillatelsen gis. |
| | <ul style="list-style-type: none"> Har området bare en mulig adkomstrute for brannbil? | x | Både Trondenesvegen og Hagebyveien kan benyttes som atkomstrute. |
| Tidligere bruk | Er området påvirket/forenset fra tidligere virksomhet? | | |
| | <ul style="list-style-type: none"> Gruver: åpne sjakter, steintipper etc. | x | |
| | <ul style="list-style-type: none"> Militære anlegg: fjellanlegg, piggrådsperringer etc. | x | |
| | <ul style="list-style-type: none"> Industrivirksomhet, herunder avfallsdeponering | x | |
| | <ul style="list-style-type: none"> Annet (spesifiser) | | |
| Omgivelser | Er det regulerte vannmagasiner i nærheten, med spesiell fare for usikker is? | x | |
| | Finnes det naturlige terrengformasjoner som utgjør spesiell fare (stup etc.)? | x | |
| | Annet (spesifiser) | x | |
| Ulovlig virksomhet | Sabotasje og terrorhandlinger | | |
| | <ul style="list-style-type: none"> Er tiltaket i seg selv et sabotasje-/terrormål? | x | |
| | <ul style="list-style-type: none"> Finnes det potensielle sabotasje-/terrormål i nærheten? | x | |

6.13 AVBØTENDE TILTAK/LØSNINGER ROS

Det tillates ikke ny avkjørsel fra Hagebyveien. Planlagt bolig vil derfor få atkomst via eksisterende felles atkomstvei ned til friområdet.

Sikker byggegrunn må dokumenteres.

6.14 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Grunnforhold må dokumenteres.

Teknisk infrastruktur (veg, vann, avløp og parkering) skal dokumenteres og godkjennes.

Tilstrekkelig brannvannstilførsel må dokumenteres.

7 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

7.1 OVERORDNEDE PLANER

Planforslaget er i tråd med overordnet plan.

7.2 STEDETS KARAKTER

Eksisterende bolig på tomta 63/256 videreføres uten endring. Den ubebygde delen av planområdet vil endres mye i forhold til dagens situasjon, noe som vil ha påvirkning på stedets karakter. Nærliggende områder til planområdet er imidlertid relativt tett bebygd eller har planlagt fortetting. Arkitekturen er mer moderne enn omkringliggende bebyggelse med flatt tak og funksjonalistisk uttrykk, men vil i forhold til typologi og byggehøyde skille seg lite fra omkringliggende bebyggelse.

7.3 LANDSKAP

Den planlagte boligen vil ved ferdigstillelse oppleves terrengtilpasset i forhold til det naturlige terrenget, men vil innebære noe planering og fylling. På sørlige deler av tomta for nybygget vil terrenget planeres til nivå omtrent med fylkesveien. Mot øst (sjøsiden) vil det delvis fjernes og delvis planeres masser for å gjøre plass til en nedsenket etasje.

7.4 NATUR- OG KULTURVERDIER

Det er gjort en samlet vurdering opp mot Naturmangfoldloven kap II § 4 - § 14 og funnet at tiltaket ikke er i strid med Naturmangfoldlovens bestemmelser. Vi har sjekket tiltaksområdet mot tilgjengelige naturdatabaser og ikke funnet forekomster som kan trues/ødelegges av tiltaket. Kunnskapsgrunnlaget regnes å være tilstrekkelig i forhold til det planlagte tiltaket og i tråd med Naturmangfoldloven § 8 som sier at «kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet». Oppføringen av bygninger og infrastruktur må følge de til enhver tid gjeldende lover og forskrifter, og vurderes å ivareta hensynet til naturmiljøet.

Det er ingen kjente kulturminner innenfor planområdet. Skulle det under arbeid vise seg at tiltaket kan få konsekvenser automatisk fredede kulturminner, skal arbeidet stanses og ansvarlig myndighet eller nærmeste politimyndighet varsles i henhold til Kulturminneloven § 8, 2. ledd.

7.5 REKREASJONSBRUK OG UTEOMRÅDER

Planområdet vil ikke berøre rekreasjonsområdet i tilknytning til «Stien langs sjøen». Den eksisterende avkjørselen til naustområdet vil fortsatt være åpen for allmenn ferdsel.

7.6 TRAFIKKFORHOLD

Tiltaket vil i ubetydelig grad føre til økning i trafikken langs fylkesveien. Tiltakshaver imøteser kravet fra Statens vegvesen om å begrense antall avkjørsler fra fylkesveien for å bedre trafikksikkerheten. Det er derfor besluttet å benytte eksisterende atkomstvei som atkomst for den nye boligen. Avkjørselen skal utformes i tråd med vegnormalene.

7.7 BARNES INTERESSER

Tiltaket er vurdert imot Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen og vurderes å ivareta hensynet til barn og unge med hensyn til å sikre trygge oppvekstmiljø, muligheter til utfoldelse, egnede uteoppholdsarealer, meningsfylt oppvekst og sikkerhet mot trafikk, støy og annen helsefare.

Bestemmelsene vil ivareta barns interesser med tanke på å sikre område for lek i tilknytning til den planlagte boligen. Eksisterende tilbud i nærområdet (Stien langs sjøen, friområdet i nord, uteområder tilknyttet Hagebyen skole og barnehage) er i tillegg lett tilgjengelige fra planområdet.

Se for øvrig punktet om trafikksikkerhet i kap. 7.6 over.

7.8 SOSIAL INFRASTRUKTUR

Planforslaget vil i liten grad påvirke den sosiale infrastrukturen i området.

7.9 UNIVERSELL TILGJENGELIGHET

Tiltaket skal gjennomføres i tråd med kravene i Teknisk forskrift (TEK10).

7.10 ENERGIBEHOV

Energibehovet til den nye boligen vil ha liten påvirkning på det eksisterende energinettet.

7.11 ROS

Planområdet ligger under marin grense. Grunnforhold skal dokumenteres i byggesaken.

7.12 TEKNISK INFRASTRUKTUR

Avløpssystem utføres som ett felles system for den nye eiendommen 63/1, 2 og 63/256. Avløpsledninger fra de aktuelle eiendommer føres til en pumpestasjon hvor pumpeledning føres opp til kommunalt nett i Hagebyveien. Løsningen detaljeres i byggesaken med spesifikasjoner for ledningsnett og pumpestasjon.

Vann tilknyttes fra kommunal vannledning i Hagebyveien.

7.13 ØKONOMISKE KONSEKVENSER FOR KOMMUNEN

Ingen.

7.14 INTERESSEMOTSETNINGER

Det har ikke kommet frem noen interesseløstninger i løpet av planprosessen.

7.15 AVVEINING AV VIRKNINGER

Planforslaget vurderes samlet sett å danne rammene for et godt boligprosjekt som vil ivareta hensynet til det omkringliggende landskapet, nabobebyggelsen, trafikkhensyn og rekreasjonsområdet langs sjøen.