

Saksdokument

Saksmappenr: 2015/729
Saksbehandler: Mette Kinderås
Arkivkode: L12/63/1/63/2/63/256

Behandles av:

Utvalg	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	27.04.2016	

FORSLAG TIL DETALJREGULERING FOR HAGEBYEN GNR 63 BNR 1,2 OG 256 - DOKUMENTER TIL OFFENTLIG ETTERSYN

Vedlegg:

1. Plankart, revidert 18.04.2016
2. Planbestemmelser, revidert 18.04.2016
3. Planbeskrivelse med ROS- analyse, datert 24.02.2016
4. Kartutsnitt med gjeldende planer

Ingress:

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for etablering av en boligtomt, samt å regulere inn eksisterende felles adkomstvei til friområdet. Planforslaget medfører deling av grunneiendommene gnr 63 bnr 1, 2 og 256. Administrasjonen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Rådmannens tilrådning:

Forslag til detaljregulering for Hagebyen gnr 63 bnr 1, 2 og 256 legges ut til offentlig ettersyn i minimum seks uker, jfr. plan- og bygningslovens § 12-10.

Saksopplysninger

Norconsult AS har på vegne av Ferra Consult AS utarbeidet forslag til detaljert reguleringsplan for Hagebyen eiendommen gnr 63 bnr 1, 2 og 256.

Planområdet utgjør eiendommen gnr 63 bnr 256 og deler av gnr 63 bnr 1 og 2 på østsiden av Fv 6 – Hagebyveien. Planforslaget berører reguleringsplan for Sama Trondenes del 1 og 2 (plan ID 362, vedtatt 1999). Området er i gjeldende plan avsatt til boligformål med krav om bebyggelsesplan (tilsvarer detaljreguleringsplan). I øst grenser planområdet 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).

Nordre deler av planområdet er i dag ubebygde mens øvrige deler er i bruk til eksisterende bolig og veg. 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.

Planforslaget omfatter deling av grunneiendommene 63/1, 2 og 256 med hensikt om å tilrettelegge for en ny boligtomt med tilhørende parkering og utearealer, samt å regulere inn eksisterende felles adkomstvei til friområdet som eget veiformål. Planforslaget innebærer ingen endringer for eksisterende bolig på eiendommen gnr 63 bnr 256. Tiltaket innebærer imidlertid 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 adkomstveien.

Planens hovedintensjon er å legge til rett for en frittstående enebolig og den planlegges oppført i to til tre etasjer med tidsriktig utførelse og uttrykk. Bygget skal være terrengtilpasset slik at det ikke fremstår ruvende i forhold til omkringliggende

bebyggelse. Byggehøyden for planområdet reguleres til maksimal gesims kote 20 (NN1954) og maks utnyttelsesgrad %-BYA = 30%.

Oppstartsmøte ble avholdt 16.03.2015. Det ble her avklart at tiltaket ikke berøres av forskrift om konsekvensutredning. Den 07.05.2015 ble det sendt varsel om igangsetting av planarbeidet til berørte naboer/offentlige instanser og det ble annonsert planstart i Harstad Tidende 11.05.2015.

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

Med bakgrunn i de innspill som ble gitt av Statens vegvesen i brev av 08.06.2015 er det i planforslaget etablert adkomst til den nye boligtomten via eksisterende adkomstveg, slik at det ikke etableres flere avkjøringer fra Fv 6, Hagebyveien. Det er videre etter innspill fra Statens vegvesen avsatt arealer til annen veigrunn – tekniske anlegg mellom Hagebyveien og areal avsatt til boligformål (B1 og B2). I tråd med Statens vegvesens innspill til planforslaget er også byggegrensen for eksisterende bolig (B2) som inngår i planforslaget videreført.

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

Planforslaget er nærmere beskrevet i vedlagte planbeskrivelse.

Vurdering

Planforslaget bidrar til å sikre en god utnyttelse av arealer i et etablert boligområde langs Hagebyveien. Planforslaget vurderes til å gi rammer for et godt boligprosjekt, samtidig som trafikkhensyn og tilrettelegging for adkomst til rekreasjonsområdet langs sjøen og eksisterende naust blir ivaretatt.

Den planlagte boligen på B1 vil få gode solforhold, romslig tomt og sjøutsikt. Konsekvensene i forhold til omkringliggende omgivelser regnes som liten ettersom området allerede er utbygd som boligområde. Bygget vil være terrengtilpasset slik at det ikke fremstår ruvende i forhold til omkringliggende bebyggelse. Byggehøyden for B1 reguleres til maksimal gesims kote 20 (NN1954) og maks utnyttelsesgrad er satt til %-BYA = 30%. Etablering av ny bolig på felt B1 vil ikke medføre etablering av ny avkjørsel til Fv 6. Den nye boligen skal ha adkomst til offentlig vei via privat felles vei (f_SV1) og dette anses som positivt med tanke på trafikksikkerheten i Fv 6 – Hagebyveien.

Planforslaget innebærer ikke endrede forhold for eksisterende bolig på B2.

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. Innspillene fra Statens vegvesen er innarbeidet i planforslaget og administrasjonen har ingen innvendinger til disse vurderingene.

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.

Administrasjonen tilrår at forslag til detaljregulering for Hagebyen gnr 63 bnr 1,2 og 256 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.