INDUSTRI OG MALING AS

DETALJERT REGULERINGSPLAN FOR GNR. 16, BNR. 164 MED TILLEGG AV 300 M2 AV BNR. 529 I TJELDSUND KOMMUNE

Plan-Id: 5412_202003

Beskrivelse

Revidert 15.11.2020

hålogaland plankontor as **04.12.2019**

Innhold

1. INNLEDNING 2
1.1. Oppdragsgiver 2
1.2. Fagkyndige 2
1.3. Hensikt 2
1.4. Kommuneplan/Konsekvensutredning 2
2. PLANOMRÅDET 4
2.1. Planområdets beliggenhet og omfang 4
2.2. Planstatus 4
2.3. Forholdet til kommuneplan 4
3. PLANPROSESS 4
3.1. Oppstartmøte 4
3.2. Varsling planstart 4
3.3. Innkomne forhåndsuttalelser – korte kommentarer. 4
4. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET 6
4.1. Hensikt 6
4.2. Reguleringsplanens utforming 6
4.3. Reguleringsplanens avgrensning 6
4.4. Reguleringsformål 6
4.5. Bebyggelse og anlegg 6
4.6. Byggehøyde og utnyttelsesgrad 7
4.7. Adkomst 7
4.8. Parkering bil 7
4.9. Overdekt sykkelparkering 7
4.10. Universell utforming 7
4.11. Sol- og skyggediagram 7
4.12. Nær- og strøkslekeplasser 7
4.13.Grunnforhold 7
4.14. Landbruk 7
5. RISIKO- OG SÅRBARHETSANALYSE 8
6. VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET 8

6.1. Landskap og byform 8
6.2. Naturmangfold 8
6.3. Økonomiske konsekvenser for kommunen og næringslivet 8
VEDLEGG 9

1. INNLEDNING

1.1. Oppdragsgiver

Foreliggende forslag til detaljert reguleringsplan er utarbeidet etter oppdrag fra Industri og Maling AS ved Runar Hjelmsø.

1.2. Fagkyndige

Reguleringsforslaget er utarbeidet av Hålogaland Plankontor A/S i samarbeid med Ferra Consult som har utarbeidet situasjonsplan og solstudien samt Norconsult A/S som har tegnet opp plankartet i pdf og SOSI-format.

1.3. Hensikt

Hensikten med planarbeidet er å regulere området til boligformål slik planutvalget har vedtatt den 31.01.2019 i sak 6/19, jf. vedlegg 1. Her vedtok planutvalget at Hjelmsø får kjøpe 300 m2 tillegsareal av kommunens eiendom. Planutvalget åpnet samtidig for oppstart og utarbeidelse av privat forslag til detaljreguleringsplan med formål å tilrettelegge for leilighetsbygg med 4 leiligheter på Hjelmsøs eiendom 16/164 pluss tilleggsarealet.

1.4. Kommuneplan/Konsekvensutredning

Området er i gjeldende arealplan avsatt til formålene kommunalteknisk anlegg og offentlig friområde. I kommuneplanens arealdel heter det at ved oppføring av 4 boliger eller mer, kreves bebyggelsesplan. Da bebyggelsesplan er en definisjon som er utgått fra plan- og bygningsloven, forstås bebyggelsesplan i dag som at det kreves en detaljreguleringsplan. Område må underlegges privat regulering til boligformål iht. pbl. § 12-11.

Skånland kommune har vurdert planarbeidet og har ikke funnet at dette kommer inn under krav om konsekvensutredning. Deler av planområdet er avsatt til kommunalteknisk anlegg og off. friområde. Resterende del av planområdet er av så liten størrelsesorden at det ikke vurderes til å falle inn under forskriftens §25, vedlegg I. Planen anses videre til ikke å ha vesentlige virkninger for miljø eller samfunn og vurderes heller ikke til å falle inn under noen andre tiltak i vedlegg I eller II.

2. PLANOMRÅDET

2.1. Planområdets beliggenhet og omfang

Planområdet omfatter eiendommen 16/164 med tillegg av 300 m2 av 16/529 i Skånlandkommune. Planområdets beliggenhet fremgår av oversiktskart som er inntatt i vedlegg 2. Områdets størrelse er 1412 m². Eiendommen er bebygd med ett bolighus som er tilknyttet offentlig vann- og avløpsanlegg.

2.2. Planstatus

Området er i gjeldende reguleringsplan avsatt til formålene kommunalteknisk anlegg og offentlig friområde.

2.3. Forholdet til kommuneplan

Ifølge kommuneplankartet for Evenskjer ligger planområdet i området som er regulert og arealdisponeringen fremgår av reguleringsplanen.

3. PLANPROSESS

3.1. Oppstartmøte

Oppstartmøte ble avholdt 07.03.2019, jf. referat i vedlegg 3. I oppstartmøte ble avklart at planprogram/konsekvensutredning ikke er nødvendig og at nytt planmøte skulle avholdes etter at innkomne merknader er kommet inn.

3.2. Varsling planstart

Varsel om igangsetting av planarbeidet skjedde ved brev av 21.03.2019 til berørte naboer og instanser, jf. vedlegg 2 og ved annonse i Harstad Tidende, jf. vedlegg 4.

3.3. Innkomne forhåndsuttalelser – korte kommentarer.

I det etterfølgende angis innkomne forhåndsuttalelser til planvarslet, og vi finner det riktig å knytte noen korte kommentarer til hvordan disse er ivaretatt under utarbeidelsen av planen.

1. *Brev av 05.07.2017 fra Statens vegvesen, jf. vedlegg 5.*
   Kommentar:
   Vegvesenet påpeker at
   - manøvreringsareal må planlegges med parkering
   - avkjørselsutforming iht. vegnormal N100 (Veg- og gateutforming) og V121 (Geometrisk utforming av veg- og gatekryss). og byggegrense på 15 meter må ivaretas)
   - den del av fylkesvegen som medtas i planen, må reguleres som samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur hhv. kjøreveg, kollektivholdeplass, evt. gang- og sykkelveg og annen veggrunn. Plangrense bør legges i midtlinje fylkesveg.

Disse merknadene er etterkommet.

2. *Brev av 08.04.2019 fra Fylkesmannen i Troms, jf. vedlegg 6.*
   Kommentar:
   Fylkesmannen frarår utbygging i friområdet.
   I telefonsamtale med saksbehandler i Skånland kommune den 17.06.2019 blir vi bedt om å gå i dialog med Fylkesmannen for en nærmere avklaring om hva dette innebærer. Dette følger vi opp i e-post av 18.06.2019, jf. vedlegg 7 og fylkesmannen svarer i e-post av 19.06.2019, jf. vedlegg 8, følgende: " Fylkesmannen kommer ikke med ytterligere drøftelser i saken uten en direkte dialog med kommunen."

3. *Brev av 26.04.2019 fra Troms fylkeskommune, Stabssjef, jf. vedlegg 9.*
   Kommentar:
   Området ligger med gang- og sykkelavstand (med anlagt fortau) til sentrum og skole/barnehage, og fylkeskommunen er i prinsippet positive til fortetting nær daglige funksjoner.
   Videre påpekes tilrettelegging for barn og unge samt universell utforming og det anbefales å utarbeide en kotesatt uteromsplan som viser hvordan fremkommeligheten og orienterbarheten er løst i planforslaget. Uteromsplanen bør minimum vise avstand og fremkommelighet til: parkering, inngangsparti, trinnfri adkomst, avfallshåndtering, sykkelparkering, fremkommelighet til alle aktivitetsarealene.
   Disse forhold er ivaretatt, jf. situasjonsplan, vedlegg 14.

4. *Brev av 28.03.2019 fra Sametinget, jf. vedlegg 10.*
   Kommentar:
   Sametinget foreslår egen tekst til punkt i reguleringsbestemmelsene om aktsomhetsansvar. Teksten er innarbeidet i bestemmelsene.

5. *Brev av 24.04.2019 fra Kulturetaten, jf. vedlegg 11.*
   Kommentar:
   Kulturetaten varsler befaring og oversender i egne forsendelser prosjektbeskrivelse, informasjon til grunneiere, budsjett (ca. 30.000,-) og skjema for aksept. Disse vedlegges ikke.
   Befaringen ble gjennomført 05.06.2019 og i brev av
   07.06.2019 opplyser Kulturetaten at det ikke ble påvist freda kulturminner innenfor planområdet, jf. vedlegg 12.

6. *Brev av 21.03.2019 fra NVE, jf. vedlegg 13.*
   Kommentar:
   Vi har gått gjennom NVEs kart vedr. flom- og skredfare og finner at området ikke berøres av noen av disse.
   Eiendommen er i dag bebygd og ny bebyggelse vil komme på omtrent samme sted med en noe større grunnflate og større arealer for parkering og garasje.
   Området berøres ikke av energianlegg eller vassdrags- / grunnvannstiltak.
   I følge NGU berggrunnskart består grunnen av kalkstein, dolomitt med tynn marin avsetning etter NGU løsmassekart.
   Området ligger under marin grense, men er ikke angitt som risiko- eller faresoneområde for kvikkleire på kartene fra NVE.
   Vi kan derfor ikke se at NVE`s saksområder berøres av denne reguleringsplanen.

4. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

4.1. Hensikt

Hensikten med denne reguleringsplanen er å legge tilrette for boligbygging i planområdet med tilhørende anlegg for trafikkavvikling, parkering og lekeplasser for barn og unge. Tiltaket innebærer videre riving av eksisterende enebolig på eiendommen 16/164 og oppføring av ny bolig med fire leiligheter på eiendommen med tillegg av 300 m2 av 16/529.

Tiltaket er i samsvar med statlige planretningslinjer/rammer/føringer.

4.2. Reguleringsplanens utforming

Reguleringsplanen er utformet som en detaljert reguleringsplan i samsvar med PBL § 12-3.

4.3. Reguleringsplanens avgrensning

Planområdet er avgrenset til å omfatte 16/164 og 300 m2 av 16/529. Dette i samsvar med kommunens vedtak om salg av 300 m2 og avklaring i oppstartsmøtet. I tillegg er plangrensen satt midt i Fv. 115 etter pålegg fra Statens vegvesen.

4.4. Reguleringsformål

Reguleringsplanen omfatter følgende reguleringsformål:

<u>Bebyggelse og anlegg</u>
- Bolig
- Lekeplass

<u>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</u>
- Veg
- Annen veggrunn, tekniske anlegg

4.5. Bebyggelse og anlegg

Bebyggelsen omfatter nytt leilighetsbygg med 4 leiligheter med tilhørende garasjeanlegg for 4 biler og med en felles avkjøring fra Fv. 115.
Bebyggelsen har inngangsside mot nordøst og fylkesveien mens siden for uteopphold er mot sørvest med utsikt over Tjeldsundet. Bebyggelsen skal tilknyttes offentlig VA-anlegg.

Lekeplassen er lagt på sørvestsiden av garasjene og på et lavere platå. Lekeplassen er ca. 280 m2 og er godt skjermet fra fylkesveien og intern bilkjøring og manøvrering. Lekeplassen har fått eget reguleringsformål og blir felles for alle boligene. Avstanden mellom ytterdør og lekeplassen er ca 25 meter.

Lekeplassen og bebyggelsens plassering og utforming er vist på kotesatt situasjonsplan, vedlegg 14, med tilhørende terrengsnitt, vedlegg 15 og 16.
Videre er det utarbeidet to illustrasjoner, vedlegg 17og 18.

4.6. Byggehøyde og utnyttelsesgrad

Bebyggelsen har en samlet grunnflate på 474 m2 (inkl. garasje) og tomtearealet inkl. lekeplassen utgjør 1412 m2. Dette gir en utnyttelsesgrad i % BYA = 33,7%

Men i utnyttelsesgraden inngår også parkeringsareal for 6 personbiler a 12,5 m2. Totalt blir da utnyttelsesgraden inkl. parkeringsarealet beregnet til % BYA = 38,9 %.
I reguleringsbestemmelsene er høyeste utnyttelsesgrad satt til % BYA = 45,0 % slik at det er et lite rom for utvidelser.

Terrengsnitt i vedlegg 15 og 16 viser at høyeste del av taket kommer på kote 17,401. Vi har i reguleringsbestemmelsene satt maks byggehøyde til kote 18.

4.7. Adkomst

Bebyggelsen får felles avkjøring fra Fv.115. Denne er utformet iht. vegnormalene med sikttrekanter angitt.

4.8. Parkering bil

Det legges tilrette for en parkeringsplass pr. boenhet i garasje og med 1,5 parkeringsplasser pr leilighet, dvs. 6 plasser i tillegg med plassering som vist på situasjonsplanen, jf vedlegg 14.

4.9. Overdekt sykkelparkering

Overdekt sykkelparkering for minst 10 sykler er avsatt på situasjonsplanen like ved boligenes inngangsparti.

4.10. Universell utforming

Universell utforming av utbyggingstiltak vil skje iht. gjeldende bestemmelser i TEK 17.

4.11. Sol- og skyggediagram

Sol- og skyggediagram er vist på vedleggene 20 - 25.
Lekeplassen får gode solforhold etter kl.14.00.

4.12. Nær- og strøkslekeplasser

Nærlekeplass er opparbeidet med lekeapparater ved isbadestranda, ca. 160 meter fra boligen.

4.13.Grunnforhold

I følge NGU berggrunnskart består grunnen av kalkstein, dolomitt med tynn marin avsetning etter NGU løsmassekart.

Området ligger under marin grense, men er ikke angitt som risiko- eller faresoneområde for kvikkleire på kartene fra NVE.

4.14. Landbruk

Planområdet berører ikke landbruksområder.

5. RISIKO- OG SÅRBARHETSANALYSE

ROS-analyse følger som vedlegg 19.
Konklusjonen er at etter plangjennomføring vil trafikkgrunnlaget øke med trafikk til/fra 3 nye boliger innenfor planområdet. Denne økningen er så beskjedne at risikoen vurderes som akseptabel.

6. VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

6.1. Landskap og byform

Tiltaket får ingen vesentlig innvirkning på disse forhold. Det vises til illustrasjonene i vedlegg 17 og 18 og terrengsnittene i vedlegg 15 og 16.

6.2. Naturmangfold

Gjennomføring av denne reguleringsplanen berører ikke

- verneområder eller nærområder til verneområder
- utvalgte naturtyper eller prioriterte arter
- naturmangfold som er truet, nær truet eller verdifullt
- inngrepsfrie naturområder
- verdifulle/utvalgte kulturlandskap
- kartlagt som livsmiljø gjennom Miljøregistrering i Skog (MIS)

Naturmangfoldloven anses derved oppfylt.

6.3. Økonomiske konsekvenser for kommunen og næringslivet

Gjennomføring av denne reguleringsplanen krever ingen kommunale investeringer.

VEDLEGG

1. Vedtak i planutvalget av 31.01.2019, sak 6/19
2. Brev av 21.03.2019 til berørte naboer og instanser vedr. varsel om planstart
3. Referat fra oppstartmøtet avholdt 07.03.2019
4. Annonse i Harstad Tidende
5 Brev av 05.07.2019 fra Statens vegvesen
6. Brev av 08.04.2019 fra Fylkesmannen i Troms
7. E-post av 18.06.2019 fra HP til Fylkesmannen
8. E-post av 19.06.2019 fra Fylkesmannen til HP
9. Brev av 26.04.2019 fra Troms fylkeskommune, Stabssjef,
10. Brev av 28.03.2019 fra Sametinget
11. Brev av 29.04.2019 fra Kulturetaten
12. Brev av 07.06.2019 fra Kulturetaten
13. Brev av 21.03.2019 fra NVE
14. Situasjonsplan
15. Terrengsnitt
16. Terrengsnitt
17. Illustrasjon
18. Illustrasjon
19. ROS-analyse
20. Sol/skygge 15. mars kl. 09.00
21. Sol/skygge 15. mars kl. 14.00
22. Sol/skygge 15. mars kl. 19.00
23. Sol/skygge 22. juni kl. 09.00
24. Sol/skygge 22. juni kl. 14.00
25. Sol/skygge 22. juni kl. 19.00