

# Saksdokument

Saksmappenr: 2015/834  
Saksbehandler: Silje Kristine Kolloen  
Arkivkode: L12

## Behandles av:

Utvalg	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	30.03.2016	

## FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR SKILLEVEIEN 17, MØBELRINGEN - DOKUMENTER TIL OFFENTLIG ETTERSYN

### Vedlegg:

- 1 Planbeskrivelse, datert 22.02.16
- 2 Reguleringsbestemmelser, datert 22.02.16
- 3 Plankart, datert 21.02.16
- 4 Luftvurdering med spredningsberegninger
- 5 Støyutredning
- 6 ROS-analyse, januar 2016
- 7 Oversikt nær- og strøkslekeplasser

Ytterligere vedlegg som for eksempel illustrasjoner og sol/skyggediagram kan utleveres ved henvendelse.

### Ingress:

Hensikten med reguleringsforslaget er å legge til rette for at det kan etableres boliger i 2. og 3. etasje mot vest og nord over Møbelringens forretningslokaler på eiendom 52/393 i Kanebogen. Det foreslås at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn etter reglene i plan- og bygningslovens § 12-10.

### Rådmannens tilråding:

1. Forslag til reguleringsplan for Skilleveien 17, Møbelringen legges ut til offentlig ettersyn i minimum seks uker, jfr. plan- og bygningslovens § 12-10.

### Saksopplysninger

Reguleringsplanen er utarbeidet av Hålogaland Plankontor A/S i samarbeid med Bygg-Service Harstad AS på vegne av tiltakshaver VIP Eiendom AS.

Hensikten med dette reguleringsforslaget er å legge til rette for at det kan etableres boliger i 2. og 3. etasje mot vest og nord over Møbelringens forretningslokaler på 52/393 i Kanebogen. Dette på tilsvarende måte som i dag allerede er etablert på sørsiden.

Planområdet omfatter gnr 52 bnr 393 i Harstad kommune. Planområdet omfatter ca. 5 650,1 m<sup>2</sup>.

Gjeldende planverk er «Reguleringsplan for 52/393, Møbelringen; påbygg boliger», vedtatt 14.12.2006, planid 447.

Planen ble endret av planutvalget som mindre endring 02.02.11. Endringen omfattet:

- justering av byggegrense for 1. etasje på sørsiden av bygget slik at den ble tilsvarende byggegrense for 2. og 3. etasje
- adkomst til parkering på sørsiden
- reduksjon av tillatte boenheter og tilhørende krav til lekeplass
- tilbygg til lager på nordsiden av eksisterende bygg

Planen fra 2006 hjemlet bygging av boliger i 2, 3 og 4. etasje på sør, vest og nordsiden av denne bygningen. I 2011 ble denne reguleringsplanen endret til bare å omfatte boliger i 2. og 3. etasje mot sør.

Disse er nå oppført og tatt i bruk. Det fremmes nå ny reguleringsplan som i hovedtrekkene er lik reguleringsplanen som ble vedtatt i 2006, bare med lavere byggehøyde (en etasje lavere).

I den anledning er det inngått avtale med naboene i Resmålsveien Borettslag om bygging av boder i nabogrensen.

Tiltaket er i samsvar med kommuneplanen.

Planforslaget legger opp til fortetting på følgende måte: Etter varsling av planstart er prosjekteringen videreført og boligbebyggelsen omfatter nå 18 nye (mot 20 i planvarslet) leiligheter, totalt etter utbygging 26 leiligheter.

Nytt prosjekt omfatter:

12 stk. leiligheter BRA= 68,57 m<sup>2</sup>

2 stk. leiligheter BRA= 124,34 m<sup>2</sup>

2 stk. leiligheter BRA= 124,31 m<sup>2</sup>

2 stk. leiligheter BRA= 89,59 m<sup>2</sup>

Byggehøyden er satt til maks kote 45,50 og største bruksareal BRA skal ikke overstige 8270 m<sup>2</sup>.

Forretningen, lageret og en del av boligene får adkomst fra Skillevegen ved inn-/utkjøring i nordvestre hjørnet av eiendommen. Her skjer all innkjøring og parkering innenfor én avkjørsel. Dypoppsamling og garasjen får adkomst fra Knorrebakken og det samme får 8 parkeringsplasser på sørsiden av bygget. Forslagsstiller antar at Knorrebakken vil bli stengt for gjennomkjøring så lenge bompengene vil foregå i Harstadpakken. Det vil derved bli svært liten trafikk i Knorrebakken.

Tidligere lagerdel tas nå i bruk til garasjer for boligdelen. Nytt lager etableres på nordsiden med takoverbygg 5 meter foran lagerporten slik at all adkomst til forretning/lager skjer fra innkjøring fra Skillevegen i nordre del av eiendommen.

Oppstartmøte ble avholdt 25.03.15. Det ble her avklart at tiltaket ikke berøres av forskrift om konsekvensutredning.

Varsel om igangsetting av planarbeidet ved brev datert 03.06.15 til berørte naboer og instanser og ved annonse i Harstad Tidende.

Etter varsel om planstart har forslagsstiller mottatt flere uttalelser/innspill. Alle innkomne merknader er vurdert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen.

Forhold til risiko/sikkerhet er beskrevet i risiko- og sårbarhetsanalysen.

Planforslaget er nærmere beskrevet i vedlagte planbeskrivelse.

### **Vurdering**

Planforslaget legger til rette for fortetting i umiddelbar nærhet til nytt kollektivknutepunkt Kanebogen. I nærområdet er også varehandel av diverse karakter, samt fritids- og turområder. Planforslaget bidrar til å sikre hensiktsmessig fortetting i allerede bebygde område.

Planforslaget er i tråd med overordna planverktøy, kommuneplanen.

Det er innenfor planområdet avsatt arealer for bolig/forretning i kombinasjon, lekeplass, renovasjonsanlegg og dypoppsamling, samt parkeringsplasser (på grunnen).

Oppstartsmøte er avholdt og kommunen konkluderte 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.

Luftvurderingen viser at det er ingen konflikt mellom planlagt arealbruk og luftkvaliteten i området.

Sammendrag av støyvurderingen sier følgende:

«Utendørs og innendørs støy fra vegtrafikk er beregnet og vurdert. Bygningen får støynivå opp til  $L_{den} = 64$  dB utendørs ved fasade med prognosert trafikkmengde 12.000 kjøretøyer langs rv. 83 i år 2030. Ved fasader som ikke vender direkte mot vegen blir støynivåene 60 dB eller lavere. Alle leiligheter vender mot en felles bakgård. Da alle boenheter er gjennomgående har disse tilgang til en stille side mot bakgården. Den østlige halvparten av bygningen har tilfredsstillende forhold. Vestvendte balkonger må bygges inn i form av vinterhage for å få tilfredsstillende støyforhold. Nord- og sørvendte balkonger med støynivå over 55 dB kan få tilfredsstillende forhold med støyskjermede rekkverk og absorberer i tak. Alle leiligheter vil ha tilgang til felles uteområde/lekeplass og takterrasse som med et enkelt skjermingstiltak kan få tilfredsstillende støynivå.»

Området er ikke sjekket opp mot bl.a. Naturbasen og Artsdatabanken. Begrunnelse for dette er at det her er snakk om videre utbygging av allerede bebygd eiendom og det legges til grunn at tidligere planprosesser har avklart forhold omkring naturmangfold.

Administrasjonen tilrår at forslag til reguleringsplan for Skilleveien 17, Møbelringen 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.*