



SELBERG ARKITEKTER AS
plan | arkitektur | landskap

Nr.	Beskrivelse	Dato
A	Justert etter innspill	09.07.2018

Norgesgruppen Nord AS

Kiwi Gangås, Harstad

Prinsipiell illustrasjonsplan alt.C

Prosjektnummer	18008	A113	A
Dato	12.04.2018		
Tegnet	kmr		
Kontrollert	Skala		1 : 500



SELBERG ARKITEKTER AS
plan | arkitektur | landskap

Nr.	Beskrivelse	Dato

Norgesgruppen Nord AS

Kiwi Gangås, Harstad

Oversiktsperspektiv

Prosjektnummer	18008
Dato	09.07.2018
Tegnet	KMR
Kontrollert	MØS

A162

Skala

Foreløpig planbeskrivelse

Detaljregulering for Kiwi Gangås, Harstad

GNR/BNR: 56/821 og 56/204



SELBERG
ARKITEKTER



Tiltakshaver:
NorgesGruppen Eiendom

Konsulent:
Selberg Arkitekter AS

Dato:
21.11.2018

Planområdet sett mot sør

Sammendrag

Planområdet ligger på Gangås, ca. 3,5 km fra Harstad sentrum. Foreslått planområde er på omtrent 4,9 (eiendommene er på til sammen ca. 6,1 daa) daa og omfatter eiendommene 56/821 og 56/204. Selve tomten er i dag ubebygd, men i en større radius befinner det seg et etablert industri- og handelsområde, samt en del eneboliger og mindre leilighetsbygg i nærheten. Lenger sør ligger et kjøpesenter og et område for varehus for større varegrupper.

Tomten er i hovedsak flat med noe tynnere og lavere vegetasjon. Det står et mindre bygg på den minste tomte i form av et skur eller en eldre garasje som ikke er av noen verdi i dag. Arealet er registrert som overflatedyrka jord, men det er ikke kjent at det er landbruksaktivitet der i dag.

Hensikten med planen er å etablere en ny dagligvarebutikk på tomten. Det foreslåtte reguleringsformålet vil være det samme som i gjeldende plan, Forretning/industri/kontor. Inn under formålet vil det inngå parkeringsareal på bakken samt nødvendig areal for adkomstløsninger og varelevering. Totalt vil det være behov for ca. 1580 m² BYA eks. parkeringsplasser på bakken. Parkeringsbehovet vil være på minimum 60 plasser pluss to plasser dimensjonert til HC-parkering. Det arealmessige behovet vil da ende opp på totalt ca. 2.852 m², noe som tilsvarer en BYA på ca. 60 %. Dette strider mot gjeldende plan der %-BYA er oppgitt til å være maksimalt 35 %. Høyde på bebyggelsen vil ligge på ca. 8 meter på gesims.

INNHALDSFORTEGNELSE

Sammendrag	II
1 Bakgrunn.....	1
1.1 Oversikt over berørte grunneiere	1
1.2 Hensikten med planen	1
1.3 Risiko- og sårbarhetsanalyse	1
1.4 Vurdering av om planen omfattes av forskrift om konsekvensutredning	1
2 Planstatus	3
2.1 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer	3
2.2 Overordnede planer	3
2.3 Gjeldende reguleringsplan	3
2.4 Tilgrensende reguleringsplaner	4
3 Beskrivelse av planområdet	5
3.1 Lokalisering	5
3.2 Dagens arealbruk og tilgrensende arealbruk	5
3.3 Stedets karakter	6
3.4 Grunnforhold	6
3.5 Naturmiljø og -verdi	7
3.6 Rekreasjonsverdier	8
3.7 Kulturminner	8
3.8 Barn og unges bruk av området	8
3.9 Trafikkforhold	9
3.10 Servicedekning	9
3.11 Miljøforhold	9
3.12 Teknisk infrastruktur	9
4 Beskrivelse av planforslaget	10
4.1 Plangrepet	10
4.2 Uteoppholdsareal og grønnstruktur	12
4.3 Trafikkforhold	12
4.4 Universell utforming	12
4.5 Teknisk infrastruktur	12
4.6 Rekkefølgebestemmelser	12

5	Konsekvenser av planforslaget.....	13
5.1	Landskapsbilde.....	13
5.2	Kulturminner og kulturmiljø	13
5.3	Grønnstruktur.....	13
5.4	Naturmiljø og naturverdi.....	13
5.5	Naturressurser	13
5.6	Grunnforhold.....	13
5.7	Miljøforhold	13
5.8	Trafikkforhold	14
5.9	Teknisk infrastruktur.....	14
5.10	Sosial infrastruktur	14
5.11	Universell tilgjengelighet	14
5.12	Rekreasjonsinteresser	14
5.13	Barns interesser.....	14
5.14	Konsekvenser i anleggsfasen	14
5.15	Sammendrag av ROS-analyse	14

1 Bakgrunn

Planforslaget er sendt inn av Selberg Arkitekter AS på vegne av oppdragsgiver NorgesGruppen Eiendom Midt-Norge AS. Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for ny Kiwibutikk på eiendommen 56/821 og 56/204.

Planområdet ligger på Gangås, ca. 3,5 km fra Harstad sentrum. Foreslått planområde er på omtrent 4,9 daa og omfatter eiendommene 56/821 og 56/204. Hensikten med planen er å etablere en dagligvarebutikk på tomten.

1.1 Oversikt over berørte grunneiere

Reguleringsplanen berører og tilgrenser følgende grunneiere:

Gnr/bnr	Adresse	Navn
56/821	Gamle Stangesnesvei 3	
56/204	Gamle Stangesnesvei 3	
56/359	Gamle Stangesnesvei 1	(Eksisterende Kiwibutikk, eiendom i vest)
56/560		Eiendom i nord
56/820		Eiendom i nord
56/499		Veg
54/423		Veg

Navn og adresse på hjemmelshavere er innhentet i samråd med Harstad kommune.

1.2 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å etablere en dagligvarebutikk på tomten. Det foreslåtte reguleringsformålet vil være Forretning/kontor. Inn under formålet vil det inngå parkeringsareal på bakken samt nødvendig areal for adkomstløsninger og for varelevering. Totalt vil det være behov for 1580 m² BYA eks. parkeringsplasser på bakken. Det vil være behov for minimum 60 parkeringsplasser, samt HC-parkering som utgjør 1080 m². Totalt vil behovet for m²-BYA være på ca. 2660 m², dette tilsvarer en BYA på 60 %. Dette strider mot gjeldende plan der %-BYA er oppgitt til å være maksimalt 35 %. Høyde på bebyggelsen vil ligge på ca. 8 meter på gesims.

1.3 Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er laget en foreløpig risiko- og sårbarhetsanalyse som eget vedlegg til planen. Malen er basert på veiledning fra DSB. Analysen ligger til grunn for planarbeidet og er særlig relevant for *struktur og form, planbestemmelser og avbøtende tiltak*. Relevante utredningstemaer vurderes å være begrenset til trafikksikkerhet. Ut over dette er det ikke avdekket andre risikomoment. Det tas forbehold om at det underveis i planprosessen fremkommer nye momenter som tilsier at ROS-analysen vil måtte revideres.

1.4 Vurdering av om planen omfattes av forskrift om konsekvensutredning

Det er gjort en vurdering av om tiltaket vil falle inn under Forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven § 6, 8 og 10.

Planen er i all hovedsak i tråd med overordnede planer og tiltaket vurderes ikke til å kunne få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. På bakgrunn av dette vurderes planen til ikke å falle inn under forskrift om konsekvensutredning. Ved innsending av komplett planmateriale vil planbeskrivelsen uansett utrede på relevante tema for virkninger av tiltaket.

2 Planstatus

2.1 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging av 12. juni 2015.

De nasjonale forventningene samler mål, oppgaver og interesser som regjeringen forventer at fylkeskommunen og kommunen legger særlig vekt på i planleggingen.

De nasjonale forventningene vektlegger gode og effektive planprosesser, planlegging for bærekraftig areal- og samfunnsutvikling, samt planlegging for attraktive og klimavennlige by- og tettstedsområder.

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Hensikten med retningslinjene er å oppnå samordning av bolig-, areal- og transportplanleggingen og bidra til mer effektive planprosesser. Retningslinjene skal bidra til et godt og produktivt samspill mellom kommuner, stat og utbyggere for å sikre god steds- og byutvikling. Målet er at planleggingen skal fremme samfunnsøkonomisk og effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal også bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet. Utbyggingsmønstre og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. I henhold til klimaforliket er det et mål at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

Barn og unges interesser skal styrkes og synliggjøres gjennom all arealplanlegging. Ved å ha fokus på dette i tidlig planlegging vil en kunne skape gode løsninger og gi kommunen et bedre grunnlag for å ivareta deres interesser i videre planlegging ved evt. interessekonflikter med barn og unges interesser.

Statlige planretningslinjer for klima og energiplanlegging i kommunene

Kommunene, fylkeskommunene og staten skal gjennom planlegging og øvrig myndighets- og virksomhetsutøvelse stimulere til, og bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging. Planleggingen skal også bidra til at samfunnet forberedes på og tilpasses klimaendringene.

Norges oppfølging av FNs bærekraftsmål

FNs 17 bærekraftsmål er universell og gjelder alle land. Bærekraftmålene ser miljø, økonomi og sosial utvikling i en sammenheng. Dette handler blant annet om helsebringende løsning som aktiviserer barn, ungdom og voksne i alle aldre. Gjennom helhetlig tenkning av bærekraftmålene vil en kunne skape verden som et bedre sted å være. De nære uteområdene og forbindelseslinjene, som gir gode trafikk-løsninger vil bidra til å nå bærekraftmålene.

2.2 Overordnede planer

I gjeldende kommuneplan ligger tomten innenfor et område avsatt til næring og industri, felt E5.

Nærmere bestemmelser for E5: «*Område for grossist og lagerfunksjoner, entreprenører, håndverksbedrifter E5 Langs Rv 83; Harstadbotn, Rødbergvn, Kanebogen, Medkila, Holtet, Breivika, Kilamyra/Ruggevika*»

2.3 Gjeldende reguleringsplan

I gjeldende reguleringsplan er området regulert til kombinert formål forretning, kontor og industri. I plankartet er det angitt en utnyttelsesgrad på 35% BYA. Det tillates ikke oppført kjøpesenter over 3000m² BRA innenfor området.

2.4 Tilgrensende reguleringsplaner

Vedtatte planer som grenser til området:

Nedre Gangsås, plan-ID 376. Vedtatt 22.02.2001.

Planen omfatter et større område på Gangsås der deler av den omregulert av nyere planer.

Tilgrensende felt i denne planen er: B11 som regulerer for to eneboliger, Fr som regulerer et friområde og F/K/I3- og 4 som regulerer to areal til forretning, kontor og industri.

Igangsatte planer som grenser til området:

Gangåsen næringspark, plan-ID: 761.

Reguleringsplan for Gangåsen næringspark (plan-ID: 761) er igangsatt. Planen ligger på andre siden av Rødbergveien og skal tilrettelegge for industri og næring.

3 Beskrivelse av planområdet

3.1 Lokalisering

Planområdet ligger på Gangås, ca. 3,5 km fra Harstad sentrum. Foreslått planområde er på omtrent 4,9 daa og omfatter eiendommene 56/821 og 56/204. Hensikten med planen er å etablere en dagligvarebutikk (kiwi) på tomten.



Figur 1 Planområdet vist med blå utheving. Kilde: Harstad kommune

3.2 Dagens arealbruk og tilgrensende arealbruk

Tomten er i dag ubebygd og innehar ingen særlige kvaliteter slik som den fremstår i dag. Både nordover og sørover langs Rødbergveien ligger det lager og industrilokaler. Nordøst for planområdet ligger et eneboligområde. I det større omlandet ligger det både større varebutikker og et kjøpesenter.



Figur 2 Planområdet sett mot øst. Kilde: Google maps

I Figur 2 over ses planområdet mot øst. Til høyre i bildet kan man se kjøpesenteret Amfi Kanebogen. Øverst til høyre i bildet skimter man et større område for industri og noen varehus med plasskrevende varegrupper, (Biltema og Felleskjøpet) til venstre i bildet kan man se et større eneboligstrøk.

3.3 Stedets karakter

Tomten er i dag ubebygd og innehar ingen særlige kvaliteter slik som den fremstår i dag.

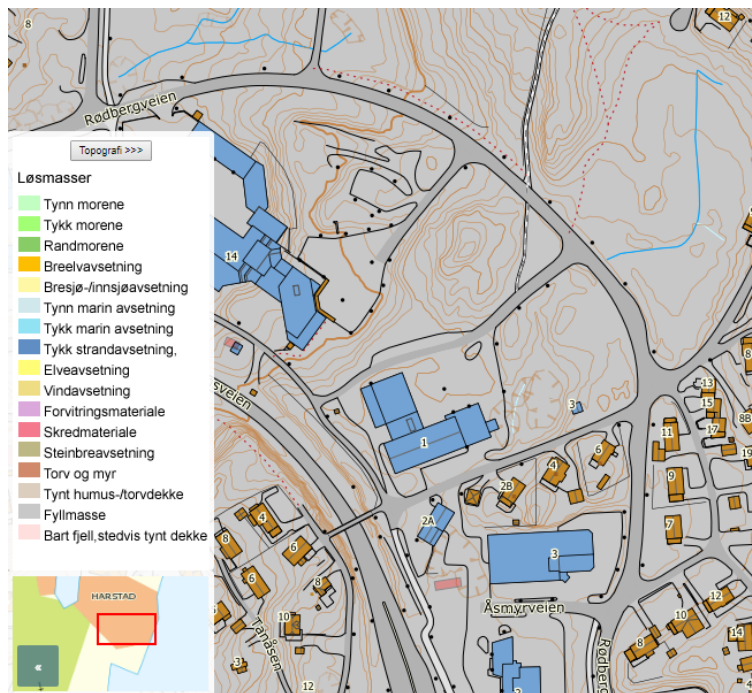
Både nordover og sørover langs Rødbergveien ligger det lager og industrilokaler. Nordøst for planområdet ligger et eneboligområde. I det større omlandet ligger det både større varebutikker og et kjøpesenter.

Tomten er forholdsvis flat og oversiktlig. Omkringliggende område stiger i nordgående retning mot et større friområde som heter Gansåsen.

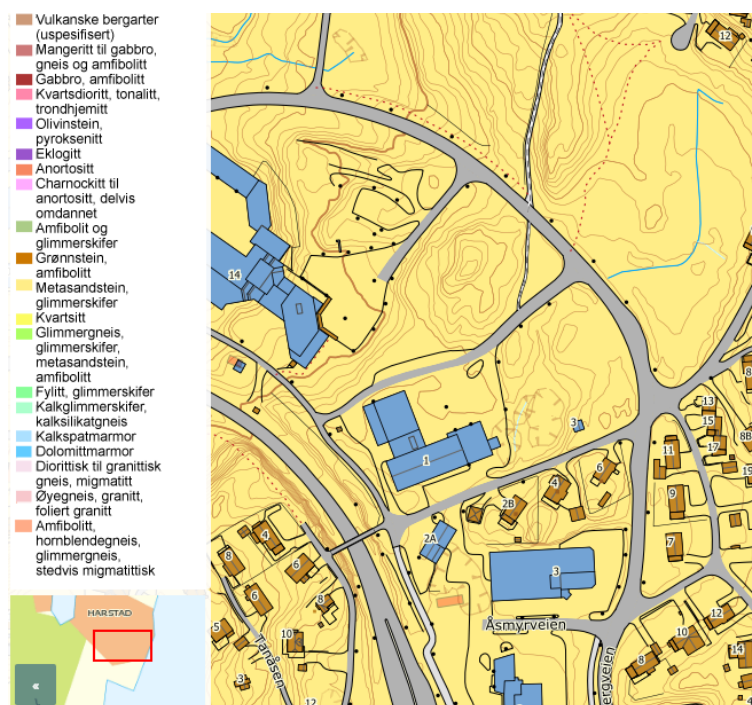
3.4 Grunnforhold

Området ligger under marin grense og det ligger et registrert kvikkleireområde omtrent 150 meter lengre sør.

Løsmassene er registrert som fyllmasser. Bergartene er registrert som metasandstein og glimmerskifer. I aktsomhetskart for radon ligger området innenfor usikkert areal.



Figur 3 Kartet viser løsmasser av fyllmasser. Kilde: NGU



Figur 4 Bergartene er registrert som metasandstein og glimmerskifer. Kilde: NGU

3.5 Naturmiljø og -verdi

Det er ingen registrerte viktige naturtyper eller truede dyrearter innenfor selve området, eller nærliggende områder. I NIBIO sin kartdatabase er området registrert som 4,7 daa overflatedyrka jord, men det er ikke kjent at det er jordbruksaktivitet på denne tomte i dag.



Arealfordeling		Arealfordeling på teignivå		
Matrikelnummer	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite
E 1903-56/821 Areal i dekar				
1903-56/821	1	0,0	4,7	0,0
Sum	1	0,0	4,7	0,0

Figur 5 Arealet er registrert som overflatedyrka jord. Kilde: NIBIO

3.6 Rekreasjonsverdier

Gansåsen ligger nordøst for planområdet og er et turområde med opparbeidede turstier og utsiktsplasser. Det ligger et regulert friområde nord for tomte.

3.7 Kulturminner

Det er ingen registrerte automatisk fredede kulturminner innenfor området.

3.8 Barn og unges bruk av området

Det er ikke kjent at området er i bruk av barn og unge i dag.

3.9 Trafikkforhold

Adkomsten til området i dag ligger i Gamle Stangesvei. For å komme til området i dag tar man av i fra riksvei 83 og nordover langs Rødbergveien til man kommer til Gamle Stangesvei. Like ved tomte i krysset Gamle Stangesveien og Rødbergveien ligger bussholdeplassen Åsmyrveien.

Det ligger ikke registrerte trafikktegn eller trafikkulykker langs de tilstøtende vegene i Statens vegvesenets vegdatabase NVDB. Fartsgrensen i området er 30 km/t. Det er ingen gang- og sykkelveger i de tilstøtende vegene. Gamle Stangesvei er en blindvei som munner ut i en gangbru over riksvei 83.

Langs rv. 83 er trafikkmengden i ÅDT registrert med 12200 kjøretøy i døgnet. Stangesveien sør for planområdet har registrert 7000 ÅDT mellom riksveien og krysset hvor man tar av til planområdet. Trafikkdata for de tilstøtende vegene er ikke tilgjengelig pt.

3.10 Servicedekning

Området Gangås/Stanges har ungdomsskole og videregående skole 1,5 km fra planområdet. Nærmeste barneskole ligger på Kanenbogen 1 km lengre sør, på vestsiden av riksvei 83.

Kjøpesenteret Amfi Kanenbogen ligger like sør for planområdet og det ligger flere større varehus innenfor en kort avstand.

3.11 Miljøforhold

Det er ikke kjent at støv eller støy påvirker området i særlig grad. Deler av området ligger innenfor gul støysone i kommuneplanens temakart. Den største støykilden er antatt å være rv. 83 og Stangesveien med henholdsvis 12200 og 7000 ÅDT. Riksveien ligger bak en skjæring lengre ned i terrenget og kan antas å skjerme en del støy fra vegtrafikken.

Sol- og skyggeforholdene i området er antatt å være gode. Det er ingen nærliggende høye bygninger eller større terrengformasjoner som tar sol fra tomte.

3.12 Teknisk infrastruktur

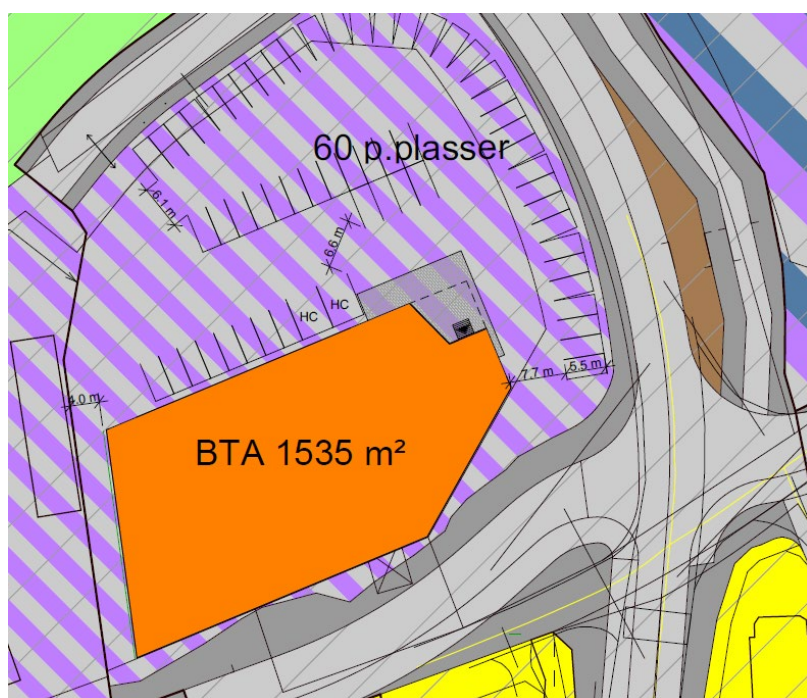
Det er tilgjengelig en 150 mm vannledning og spillvannsledning i området. Det er ingen overvannsløsning per i dag, og overvann kan ikke slippes inn på spillvannsledningen. Kommunen har et pågående prosjekt for utbygging av infrastruktur langs Rødbergveien, herunder vannledning og overvannsledning.

Fjernvarmetrase ligger i Rødbergveien.

4 Beskrivelse av planforslaget

4.1 Plangrepet

Hensikten med planen er å etablere en ny dagligvarebutikk på tomten. Det foreslåtte reguleringsformålet vil være det samme som i gjeldende plan, Forretning//kontor/industri. Inn under formålet vil det inngå parkeringsareal på bakken samt nødvendig areal for adkomstløsninger og varelevering. Totalt vil det være behov for ca. 1580 m² BYA eks. parkeringsplasser på bakken. Parkeringsbehovet vil være på minimum 60 plasser pluss to plasser dimensjonert til HC-parkering. Det arealmessige behovet vil da ende opp på totalt ca. 2.852 m², noe som tilsvarer en BYA på ca. 60 %. Dette strider mot gjeldende plan der %-BYA er oppgitt til å være maksimalt 35 %. Høyde på bebyggelsen vil ligge på ca. 8 meter på gesims.



Figur 6 Foreløpig situasjonsplan. Kilde: Selberg Arkitekter AS



Figur 7 Prinsipiell illustrasjonsplan. Kilde: Selberg Arkitekter AS

Skisser legger opp til en rasjonell og moderne arkitektur med vekt på kvalitet i materialer og utførelse. Avvikling av adkomst og varelevering må skje på en trafiksikker og god måte, og samtidig må parkeringsløsningene være praktiske for kundene. Det gjør oppmerksom på at løsninger for varelevering som er vist i skisser ikke optimalisert og må ses nærmere på.

Planområdet er omsluttet av to kommunale veger. Gamle Stangevei i sør og Rødbergveien i øst. Det er ingen bebyggelse på tomten i dag unntatt et eldre skur/brakke.

Vannledning og spillvannsledning er tilgjengelig i området. Løsning for overvann må løses i løpet av prosessen.

Kiwibutikken plasserer seg rasjonelt inn i et område som er preget av lettindustri og annen varehandel av både detaljhandel og for større varegrupper. Det er flere tiliggende boligområder og lokalt har det en etablert sosial infrastruktur.



Figur 8 Perspektiv sett mot sør. Kilde: Selberg Arkitekter AS

I planens kart og bestemmelser foreslås det å regulere området til kombinert formål forretning, kontor og industri. Avgrensingen tenkes å settes der formålsgrensen til eksisterende F/K/I 2-område. Planen må hjemle nødvendige byggegrenser mot veg, antall parkeringsplasser og tillatt maksimal høyde. Behov for adkomstpiler og siktlinjer må avklares i løpet av planprosessen i samarbeid med Harstad kommune.

Det er noe terrengforskjeller som må tas opp på tomten som ikke er planlagt i detalj. Endelige løsninger for bearbeidelse av terrenget må avklares i den videre prosessen. Det er blant annet behov for å innhente grunnlag på omkringliggende prosjektert veg.

4.2 Uteoppholdsareal og grønnstruktur

Planen tilrettelegger ikke for uteoppholdsareal, men det kan være behov for en grønn buffer mot veg eller noe beplantning i forbindelse med parkeringsplassen og inngangspartiet. Dette avklares i løpet av planprosessen.

Bebyggelsen vil ha noen eneboliger i sør som nærmeste nabo. Avstand og høyde tilser at det ikke vil bli store skyggevirkninger på naboeiendommer. Skyggevirkning på egen tomt vil være underordnet da det kun er tenkt parkeringsplasser på resten av arealet.

Kommunen opplyser at det må tas hensyn til brøyting. På vinteren vil brøyting av veg medføre at parkeringsplasser bør plasseres i stor nok avstand slik at ikke parkerte biler bli brøytet ned.

4.3 Trafikkforhold

Adkomst er tenkt fra stikkveien fra Rødbergveien i nord. Det er ikke eksisterende gang- og sykkelveg i området i dag, men gjeldende detaljreguleringsplan legger til rette for dette på nor-vestlig side av Rødbergveien. Gående og syklende vil kunne krysse rv. 85 i enden av Gamle Stangenesvei vest for planen. Det er kort avstand fra nærmeste bussholdeplass slik at gående kan trafiksikkert ta seg frem og tilbake mellom butikk og buss i begge retninger.

Planforslaget vil legge opp til tilstrekkelig med parkeringsplasser for å betjene Kiwibutikkens kundepotensial. Det er skissert 60 plasser på tomtas nordlige del.

4.4 Universell utforming

Bebyggelsen og utearealet skal tilfredsstille krav til universell utforming i henhold til teknisk forskrift (TEK17).

4.5 Teknisk infrastruktur

Bebyggelsen skal tilknyttes kommunalt ledningsnett. Det er tilgjengelig en 150 mm vannledning og spillvannsledning i området. Det er ingen overvannsløsning per i dag, og overvann kan ikke slippes inn på spillvannsledningen. Kommunen har et pågående prosjekt for utbygging av infrastruktur langs Rødbergveien, herunder vannledning og overvannsledning.

Fjernvarmetrase ligger i Rødbergveien.

4.6 Rekkefølgebestemmelser

5 Konsekvenser av planforslaget

5.1 Landskapsbilde

Planen skal tilrettelegge for ny og større butikk i område som har høyere kapasitet på parkeringsplasser for potensielt flere kunder. Opparbeidelse av butikklokaler på denne tomten vil ikke skille seg ut i fra eksisterende bebyggelsestypen i området. Vurdert opp imot dagens status i området vil virkningene av foreslått tiltak ikke ha store følger utenfor planområdet, men det kan være verdt å nevne noen få punkter vedrørende trafikk.

Trafikken kan bli noe høyere, men funksjonen er tilsvarende lik dagens bruk og i henhold til gjeldende planstatus. Det forutsettes at avkjørselssituasjon og varelevering løses på en hensiktsmessig og trafikksikker måte. Gangås er et allerede etablert forretning- og handelsområde slik at det kan tenkes at en relokalisering av en større dagligvarebutikk på omtrent samme plass ikke vil bidra til at trafikkstrømmen endres i nevneverdig grad. Et utvidet dagligvaretilbud vil kunne trekke noen nye kunder fra et større omland, men en kan anta at hovedvekten av kundene som bruker dagligvarebutikken er kunder som allerede befinner seg i området.

Visuelt vil ikke bebyggelsen medføre et fremmed element i området. Det ligger flere lager og industrilokaler tett opp til tomte. Store høyder er lite fremtredende for området. Nord og øst for området ligger både boliger og noen mindre landbruksarealer, men totalt sett vil ny foreslått bebyggelse falle naturlig inn under den etablerte bebyggelsesstrukturen.

5.2 Kulturminner og kulturmiljø

Planens tiltak berører ingen registrerte automatisk fredede kulturminner. Tiltaket har bryter ikke med stedets eksisterende karakter ved at det tilfører seg inn som en type volum som allerede er bygd i område.

5.3 Grønnstruktur

Det ligger et regulert friområde i nord. Dette er ikke opparbeidet i noen grad. Det går et tråkk gjennom dette området slik at det kan se ut til at det er en naturlig gangbar ferdselsåre/snarvei mellom Gamle Stangenesvei og Rødbergveien. Tiltaket vil ikke forringe denne kvaliteten eller funksjon som tråkk/snarvei på noen måte.

5.4 Naturmiljø og naturverdi

Det er gjort en foreløpig vurdering av tiltakets konsekvenser opp mot naturmangfoldsloven §§ 8-12, Kunnskapsgrunnlaget. Innenfor det bebygde arealet er det ikke registrert sårbare naturtyper eller rødlistede/truede dyrearter. Det er antatt at tiltaket ikke vil få konsekvenser for naturmiljø og andre naturverdier. Det tas forbehold om at endelig planarbeid vil kunne avdekke nye moment.

5.5 Naturressurser

Det er ikke kjent at området legger beslag på arealer med naturressurser som utnyttes der i dag. Arealet er registrert som overflatedyrka jord i henhold til NIBIO.

5.6 Grunnforhold

Det er ikke kjent at det er ustabile grunnforhold på tomten.

5.7 Miljøforhold

Tiltaket vil generere noe mer trafikk inn til området ut over det eksisterende Kiwi-butikk gjør i dag. Dette får konsekvenser for støv og støy.

5.8 Trafikkforhold

Planforslaget vil tilrettelegge for en ny og større dagligvarebutikk i området, men vil ikke tilføre et nytt tilbud da den skal erstatte eksisterende butikk. Man kan på grunnlag av dette anta at trafikkøkningen vil være minimal. Det ligger et busstopp i umiddelbar nærhet som muliggjør tilkomst via kollektivtransport. Adkomstløsningen tenkes fra Rødbergveien, i planområdets nördøstlige hjørne. Det ligger allerede en etablert avkjørsel til et lager på denne avkjørselen, slik at denne trafikksituasjonen ikke er ny. Sikten vurderes som god da kurven er slak, farten er lav og trafikkmengden er lav. Det er ingen planlagte trafikksikkerhetstiltak.

5.9 Teknisk infrastruktur

Kapasitet på VA-nettet er ikke kartlagt. Overvann skal håndteres på egen tomt.

5.10 Sosial infrastruktur

Det er en blanding av konsentrert boligbebyggelse og eneboliger i området, og det er god oppdekning av skoler og barnehager innenfor denne kretsen. Ut ifra nåværende tilgjengelig bakgrunnsinformasjon tilsier dette at det er et etablert område som fungerer bra. Tiltaket bidrar til et bedre og sentralt plassert servicetilbud innenfor et etablert boligområde. Plasseringen av en dagligvarebutikk på denne tomten vurderes til å være fornuftig ut i fra et bolig-, areal- og transportperspektiv ved at det bidrar til at flere husstander får et godt nært tilbud, og slipper å reise langt for å gjøre handelsreiser.

5.11 Universell tilgjengelighet

Det stilles krav til at alle byggverk som er offentlig og åpne for publikum skal være universelt utformet.

5.12 Rekreasjonsinteresser

Tiltaket vil ikke gi noen negative konsekvenser for rekreasjonsinteressene i området.

5.13 Barns interesser

Det er ikke kjent at barn og unge bruker arealene i dag og tiltaket vil ikke ha noen negative konsekvenser for denne gruppen.

5.14 Konsekvenser i anleggsfasen

Ut ifra dagens situasjon og kjente forhold vil det ikke være særlige store utfordringer under anleggsfasen.

5.15 Sammendrag av ROS-analyse

Det er laget en foreløpig risiko- og sårbarhetsanalyse som eget vedlegg til planen. Malen er basert på veiledning fra DSB. Analysen ligger til grunn for planarbeidet og er særlig relevant for *struktur og form, planbestemmelser og avbøtende tiltak*. Relevante utredningstemaer vurderes å være begrenset til trafikksikkerhet. Ut over dette er det ikke avdekket andre risikomoment. Det tas forbehold om at det underveis i planprosessen fremkommer nye momenter som tilsier at ROS-analysen vil måtte revideres.

Det vises til vedlagt ROS-analyse.



HARSTAD KOMMUNE

AREAL OG BYGGESAKSTJENESTEN

REFERAT FRA PLANMØTE

Møte nr. 1

1. INNLEDENDE /2. ETTER PLANVARSEL /3. SISTE UTKAST

Saksnr.	Prosjekt	Arkiv nr
2018/9542	Reguleringsplan - gnr 56 bnr 821 og 204 Kiwi Gangsås	L12
Dato	Møtetid fra – til	Sted Møterom ABY
11.12.18	1000-1100	
Tilstede		
Sigbjørn Lorås Hessaa, tilstede på skype	Selberg Arkitekter AS	
Siv Minna Aastorp, tilstede på skype	Selberg Arkitekter AS	
Karen Romslo, tilstede på skype	Selberg Arkitekter AS	
Ivar Sølberg, tilstede på telefon	Norgesgruppen Eiendom AS	
Jan Erling Døssland, tilstede på telefon	Norgesgruppen Eiendom AS	
Fred Erik Fredly	HK Drift- og utbyggingstjenesten	
Elleke Bergersen-Wartena	HK Drift- og utbyggingstjenesten	
Jan-Inge Lakså	HK Areal- og byggesakstjenesten	
Hans Martin Nygaard (ref.)	HK Areal- og byggesakstjenesten	

1. Bakgrunn - Redegjørelse/orientering v/tiltakshaver

Selberg arkitekter orienterte om bakgrunnen for planforslaget. Det er ønske om å bygge ny Kiwi butikk på eiendommene gnr 56 bnr 821 og 204. I gjeldende reguleringsplan er BYA satt til 35 %. Dette blir for lite for ny butikk med parkeringsplasser. Det arealmessige behovet er ca. 1580 m² utenom areal til parkeringsplasser. Totalarealet for parkeringsplasser og bygg vil være ca. 2852 m². Det er behov for 60 p-plasser, samt HC parkering. BYA ønskes derfor økt til 60%.

Man tror ikke at det blir en vesentlig økning av trafikken i forhold til det som er i dag. Man må komme tilbake til vurdering av trafikkforholdene på et senere tidspunkt.

Det tillates ikke oppført kjøpesenter over 3000 m² innenfor området. Tiltaket vil således ikke komme i konflikt med plan for Regional plan for handel og service, herunder kjøpesenterproblematikken.

Byggets høyde vil være omlag 8 meter på gesims.

Planområdet er på 6,1 da.

2. Planområde

Berørte eiendommer innenfor planområdet er gnr 56 bnr 821 og 204.

3. Reguleringsstatus - Redegjørelse/orientering v/ administrasjonen

Gjeldende reguleringsplan for aktuelt planområdet reguleringsplan for Rødbergveien, planid 679, vedtatt 12.10.17. 56/821 og 204 er avsatt til formål F/K/I 2 (forretning/kontor/industri).

4. Dagens bruk, formål og utnyttelse

Området er i gjeldende reguleringsplan avsatt til F/K/I, forretning/kontor/industri, men ligger brakk uten noen form for virksomhet.

5. Planlagt bruk, formål og utnyttelse

Se pkt. 1.

6. Kommunens vurdering

Areal- og byggesakstjenesten, ABY:

- Aktuelle eiendommer innen planområdet må sammenslås (gnr 56 bnr 821 og 204)
- Det må dokumenteres sikker byggegrunn.
- Det må redegjøres for støy. Deler av eiendommen ligger i gul sone. Det må f.eks. redegjøres om eventuelle kjølevifter vil ha uheldig innvirkning på nærliggende boliger.
- Det bør benyttes indirekte belysning på skilt for å unngå uheldig innvirkning på omgivelsene.
- Det er tilknytningsplikt for fjernvarme, jf. lokal forskrift om tilknytningsplikt for fjernvarmeanlegg. Men det er ikke plikt til å koble på for innvendig varme i bygget.
- Statkraft varme må varsles ved planstart.
- Kommunal vei i nord må medtas i planområdet (O-KV6 i gjeldende reguleringsplan).
- Det er viktig å etablere fortau langs kommunal tilførselsvei på nordsida av utbyggingsområdet.
- Det må etableres system for overvannshåndtering på tomte. Det må tas kontakt med kommunens Drift- og utbyggingstjeneste (DRU) om dette så snart som mulig.
- Det har ikke vært kontakt mellom DRU og Selberg Arkitekter. Dette må etableres så snart som mulig.
- Det må gjennomføres 3 planmøter iht. pkt. 8 nedenfor. Videre løp for planen diskuteres i planmøte 2.
- Til møte 2 må det foreligge sammenstilling og vurdering av merknader ved planstart.
- Harstad kommune tiltrer konsulentens vurdering av behovet for konsekvensutredning (foreløpig planbeskrivelse s1).
- Harstad kommune tilrår at man går videre med planarbeidet og ønsker lykke til.

Drift- og utbyggingstjenesten DRU:

- Det er ikke tilstrekkelig brannvannsdekning for området. Må utbygges raskt før Rødbergveien gjøres ferdig.
- Avklaring om utbygging må meddeles Harstad kommune innen 2. kvartal 2019.
- Det kan bli forskyvning på sluttdato for reguleringsplanen for Rødbergveien på grunn av at det har oppstått forsinkelser.

7. Selberg Arkitekter

- Det skal tas kontakt med kommunens drift- og utbyggingstjeneste så snart som mulig. Fred Fredly og Elleke Bergersen-Wartena er kontaktpersoner.

8. Planprosess

- Møte 1. Innledende/avklarende møte før planvarsel.
Berørte kommunale enheter tilstede.
- Møte 2. Møte etter planvarsel for gjennomgang av innkomne merknader.
Berørte kommunale enheter tilstede

- Møte 3. Møte for å avklare endelig utkast til planforslag før innsendelse av planen til administrativ og politisk behandling.

9. Eventuelt

Formålet med dette møtet var å få frem gjensidig informasjon rundt prosjektet, slik at kommende planarbeid og saksbehandling skal gå så raskt som mulig. Det gjøres oppmerksom på at merknader fra naboer og myndigheter etter planvarsel og offentlig ettersyn kan føre til andre krav og løsninger enn de som ble diskutert i dette innledende møtet.

Harstad 11.12.18

Jan-Inge Lakså
Enhetsleder

Hans Martin Nygaard
Saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og krever ikke signatur.

Kopi til:

Svein-Arne Johansen

Fred Erik Fredly

Elleke Bergersen-

Wartena

Selberg Arkitekter A/S Sluppenvegen 17 B 7036 TRONDHEIM

Norgesgruppen po. 300 Skøyen 0213 OSLO

Eiendom AS v/Ivar

Sølberg