



HARSTAD KOMMUNE

AREAL OG BYGGESAKSTJENESTEN

REFERAT FRA PLANMØTE

Møte nr. 1

1. INNLEDENDE - OPPSTARTSMØTE

Saksnr. 2015/2457	Prosjekt Reguleringsplan for Statoil sine eiendommer i Mølnholtet 42 med fl., Medkila	Arkiv nr L12
Dato 10.06.15	Møtetid fra – til 12-13.30	Sted Møterom ABY, Rådhus 1A
Tilstede Erling A. Johansen Terje Urnes Aud-Hill Dammen, prosjekt og planlegging VA Trond Dischington, drift VA Jan-Inge Lakså, enhetsleder Trond Pedersen, fagkoordinator byggesak Hans Martin Nygaard, fagkoordinator areal Silje Kristine Kolloen, arealplanlegger (ref.)		A3 Arkitektkontor AS Representant, Medkila Eiendom AS Drift- og utbyggingstjenesten, Harstad kommune Drift- og utbyggingstjenesten, Harstad kommune Areal- og byggesakstjenesten, Harstad kommune Areal- og byggesakstjenesten, Harstad kommune Areal- og byggesakstjenesten, Harstad kommune Areal- og byggesakstjenesten, Harstad kommune

1. Bakgrunn - Redegjørelse/orientering v/ A3 og tiltakshaver

I forbindelse med at Statoil flytter til sentrum skal selskapet Medkila Eiendom AS overta Statoil sine eiendommer i Medkila – gnr 51 bnr 416 og 613.

Medkila Eiendom ønsker å omregulere de to eiendommene til følgende formål:

- Kombinert offentlig formål og næring på eiendom 51/416 (Eiendom der Statoilbygget står i dag), boliger på resten av eiendommen. Statoilbygget er tenkt brukt som det er i dag (minus brakkefløy).
- Boliger på eiendom 51/613. Rundt 100 nye boenheter totalt.

Blanding av eneboliger, lavblokker, rekkehus, terrassehus.

Det er en forutsetning at det skal være bærekraftig utvikling av eiendommene.

Hinnstein er brukt til å vurdere avkjøringer og interne veier i området, på nåværende tidspunkt ikke detaljplanlagt med avkjøringspiler – videre prosess.

2. Reguleringsstatus - Redegjørelse/orientering v/ administrasjonen

Eiendom 51/416 ligger innenfor reguleringsplan for Medkila, planid 250, ikrafttredelsesdato 20.12.1984.

Eiendom 51/613 ligger innenfor reguleringsplan for Brevik haugen, planid 418, ikrafttredelsesdato 23.06.2006.

Begge eiendommer er regulert til kontor med tilhørende bestemmelser i hver sin plan.

Aktuelle eiendommer som tilhører Harstad kommune er avsatt til boligformål i arealdelen av kommuneplanen.

3. Planområde

Eiendommer 51/416, 51/612, samt Harstad kommune sine eiendommer gnr 51 bnr 403, 414, 444 og 707 ble i møtet vurdert til å være hensiktsmessig avgrensning for planen. Dette betinger at Harstad kommune, Bygg- og eiendomsenheten v/Jan Dag Stenhaug er positiv til arbeidet.

Dersom dette ikke er gjennomførbart blir planens avgrensning eiendommene 51/416 og 612. Da er det et krav at begge eiendommene vises i ett kart for å kunne behandle de under samme planid og som én plan.

Regulert offentlig friområde videreføres med samme formål.

4. Dagens bruk, formål og utnyttelse

51/612 er ubebygd – regulert til kontor.

51/416 – Statoilbygget med kontorer og tilsvarende.

5. Planlagt bruk, formål og utnyttelse

Se punkt 1.

Kommunens vurdering

Utarbeidelse av ny plan skal følge reglene i plan- og bygningsloven kap. 12.

Arbeidet gis planid 680.

Drift- og utbyggingstjenesten (DRU):

- Overvann skal ledes til bekk mellom eiendommene.
- A3 har dialog med DRU for avklaring om prosjekt VA og vei Mølnholtet, pr. i dag ikke avklart. Dette har noe å si for kapasitet vann- og avløp til 100 nye boenheter. I dag ikke kapasitet.
- Bekk gjennom kommunale eiendommer skal ha hensynssone i plankart med tilhørende bestemmelser.
- Vurdere areal til ladestasjon for el-biler.
- Avsette areal til sykkelparkering.
- Ikke kapasitet i dag på nærliggende vannledning vedr. krav til brannvann med mer.

Areal- og byggesakstjenesten:

- Lekeplassbestemmelser (ved inngang, strøks-, og nærlekeplass) og parkeringsbestemmelser i henhold til arealdelen av kommuneplanen skal følges.
- Viktig at planen viser byggegrense og kotehøyder for maks høyde på bygg. Ta hensyn til terreng og høyde på veier.
- Dersom interne veier skal kunne overtas av kommunen ved ferdigstilling skal veiene opparbeides i henhold til veinormal. Plankartet skal entydig vise om det er offentlige eller private veier i området. A3 må ha dialog med DRU om dette.
- Regulere inn areal til renovasjon/søppelhåndtering.
- Det skal tas hensyn til stier og barnetråkk der dette er aktuelt – vises på plankart med tilhørende bestemmelser.
- Bestemmelser om hvilke typer næring som er tillatt i eksisterende bygg vurderes.

Hele området ligger under marin grense, og sikker byggegrunn skal dokumenteres før planen sendes på offentlig høring. Dersom det avdekkes behov for videre utredninger for grunnforhold skal dette også gjøres før planen sendes på offentlig høring.

Kommunen anser at planen ikke inneholder tiltak som omfattes av forskrift om konsekvensutredning, vedlegg 1 eller 2. Planen omfattes heller ikke av forskriftens §§ 2 og 3. Det legges derfor til grunn at det ikke utløses krav om planprogram og konsekvensutredning.

Avslutningsvis vil kommunen minne om følgende:

- det må utarbeides ROS-analyse etter DSB`s veileder.
- ved varsel om planstart må det oppgis hvor stort areal planen dekker og det må sendes inn digitalt planomriss i SOSI-format.
- planbestemmelser oversendes i både PDF- og wordformat.
- SOSI-fil skal egenkontrolleres før oversending til kommunen og kvittering for utført kontroll skal vedlegges.

Vedlagt er naboliste og adresseliste. Ansvarlig planforetak må selv vurdere hvilke instanser og særinteresser som skal varsles.

NB! Vedlagte naboliste er generert mtp. at kommunens eiendommer gnr 51 bnr 403, 414, 444 og 707 tas med i det videre planarbeidet.

6. 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.

7. 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.

Det bes om at A3 v/ Erling A. Johansen videresender referatet til eventuelt andre mottakere.

Harstad, 11.06.15

Med hilsen

Jan-Inge Lakså
Enhetsleder

Silje Kristine Kolloen
Arealplanlegger

Dokumentet er godkjent elektronisk og krever ikke signatur.

Utskrift til:

A 3 Arkitektkontor AS v/ Erling A. Johansen Postboks 753 9487 Harstad

Kopi til:

Trond Dischington
Tronn Pedersen
Elin Kristin Storsletten
Jan Dag Stenhaug
Dagrun Weines
Aud-Hill Damman