



HARSTAD KOMMUNE

AREAL OG BYGGESAKSTJENESTEN

REFERAT FRA PLANMØTE

Møte nr. 1

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

Saksnr. 2014/4457	Prosjekt Reguleringsplan - Verftsområdet	Arkiv nr L12
Dato 29.10.14	Møtetid fra – til 10:00-11:30	Sted Møterom ABY

Børge Weines

Tilstede

Erling Johansen – A3 Arkitekter

Ola Karlsen – Harstad skipsindustri

Svein Arne Johansen Drift- og utbyggingstjenesten

Solveig Rostøl Bakken – Barnas representant i plansaker

Jan-Inge Lakså – Areal og byggesakstjenesten

Hans Martin Nygaard – Areal og byggesakstjenesten

Lars Andre Uttakleiv – kommuneplanlegger

Børge Weines – Areal og byggesakstjenesten

Kopi til

Sak	Referat
-----	---------

1. Bakgrunn - Redegjørelse/orientering v/tiltakshaver

Harstad skipsindustri har et pågående prosjekt med å utrede sin virksomhet. Dagens drift skjer på to steder, Samasjøen og Kaarbøverkstedet. Det er 3 slipper i Samasjøen og to slipper samt dokk ved Kaarbøverksted. På sikt er det ikke behov for så mange slipper og dokka er tilpasset et annet markedsområde. Dette gjør at man ønsker å konsentrere verftsdriften rundt dokka, noe som frigjør arealer som kan benyttes til andre formål.

Industrien er også endret over tid. Tradisjonelle industriarbeidsplasser suppleres med kompetansearbeidsplasser.

Det ble lagt frem skisser som viser mulig bebyggelse.

Det skisseres at området sør for dokka kan benyttes til næringsformål. Herunder kontor, forretning, handel m.m.

Nord for dokka skisseres det mulighet for boligbebyggelse i kombinasjon med næring. Det ønskes også lagt til rette for et kulturtilbud/museum og for Stien langs sjøen.

Det ønskes også å videreføre muligheten for å føre opp hall over dokka.

2. Planområde

Planområdets avgrensning skal være hele plan 370, samt nødvendige areal for å sikre tilfredsstillende atkomst til området. Kommunen anbefaler at det heller varsles for stort enn for lite område. Det endelige planforslaget må ikke omfatte hele arealet som varsles oppstart for, men det kan ikke være større.

3. Reguleringsstatus - Redegjørelse/orientering v/ administrasjonen

Området inngår i reguleringsplan «370-Kaarbøverkstedet, dokkhall utfylling m.m.» vedtatt 20.05.2000.

Området er hovedsakelig regulert til industri, men tre mindre områder er regulert til blandet formål bolig/forretning/kontor og forretning/kontor. For områdene med bolig er det krav om detaljregulering. Bestemmelsene stiller krav til minste uteoppholdsareal for boliger.

I kommuneplanen inngår i utbyggingsområdet E6, som iht. bestemmelsene er forbeholdt transportbedrifter, verkstedtjenester og salg, industriell produksjon og tjenesteyting, maritim mekanisk tjenesteyting. E6 er også iht. bestemmelsene forbeholdt «Havnerelaterte servicebedrifter med kundegrnlag i byen».

De presenterte planene vurderes til å være delvis i strid med overordnet planverk, pga. boligbebyggelsen. Planen vil imidlertid være i tråd med kommunens ambisjoner om å styrke sentrum ved å legge til rette for å knytte kontorbygget på Seljestad sammen med sentrum.

4. Forskrift om konsekvensutredninger

Planen inneholder ikke tiltak som nevnt i § 2.

Planen inneholder tiltak nevnt i vedlegg II (nr. 1) og omfattes da av § 3, a) samt d) og skal vurderes etter kriteriene i § 4.

Planområdet er i Riksantikvarens «NB! Register» angitt som et område med nasjonale interesser i by. Begrunnelsen for dette er at «Kaarbøys Mekaniske Verksted har vært viktig for den industrielle utviklingen av Harstad. I tillegg har anlegget skilt seg ut nasjonalt ved å være Nord-Norges største innen bransjen.» I tillegg er det flere SEFRAK-bygg i området.

Etter kommunens vurdering vil planen derfor omfattes av forskriftens § 4, a).

Kommunens konklusjon er derfor at planen må behandles etter reglene i forskriftens kap. III.

5. Krav til utredninger

Planprogrammet må gjøre rede for hvilke utredningstemaer det skal lages egen fagutredning for, og hvilke som beskrives/drøftes som del av planbeskrivelsen.

Forskriftens vedlegg III skal legges til grunn for konsekvensutredningen.

Følgende temaer må utredes:

- Kulturminner og kulturmiljø
- Havnivåstigning
- ROS
- Støy iht. T-1442/12
- Grunnforhold, forurensing
- Landskap
- Trafikk
- Støv iht. T-1520

Utredningene kan i stor grad baseres på eksisterende kunnskap og utredninger gjort i forbindelse med tidligere planarbeid.

6. Teknisk infrastruktur

Området ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme, og det er tilknytningsplikt.

Planen må sørge for at atkomstsystemet som leder frem til området har tilstrekkelig kapasitet og standard.

Eksisterende VA-anlegg i området må ivaretas, herunder pumpestasjon og ledningsnett.

7. 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.

8. Parkeringsbestemmelser

Bestemmelsene i kommuneplanen må i størst mulig grad overholdes. Likevel ønsker kommunen at det i planen stilles bestemmelse som angir maksimalt antall tillatte overflateparkeringsplasser.

Det må også angis andel eller antall HC-parkeringsplasser i tilknytning til inngang. Kommunene ønsker også at det stilles minimumskrav til antall overdekte sykkelparkeringsplasser.

Parkeringskrav må sees i sammenheng med pågående arbeid med sentrumsplan.

9. Bestemmelser om lekeplass/minste utendørs oppholdsareal

Kommuneplanens bestemmelser om lekeplassareal og krav til minste utendørs oppholdsareal må ivaretas.

Det anbefales at man i planarbeidet ser på mulighetene for å etablere lekeplass nord for verftsområdet.

10. Planarbeid i området

Sentrumsplan/Områdeplan for havna

I forbindelse med sentrumsplanen er det ønskelig at det nordlige området av verftet prioriteres. Dette vil kunne gi positive virkninger for sentrum.

Det er ønskelig at inngangsporten/fasaden mot Verftsgata beholdes.

Planen må koordineres med områderegulering for havna. Det vil i denne bli sett på muligheten for at kaifronten flyttes ut 6-10m, evt. utdyping. Planen må harmoniseres slik at de «treffer hverandre». Det anbefales at tiltakshaver tar initiativ til dialog med grunneier av dette området.

I forbindelse med sentrumsplanarbeidet har det vært dialog med Troms fylkeskommune om kulturverdiene i området. Det er enighet om metode for hvordan man skal arbeide videre med en evt. bruks- og verneplan. Begge verftsområdene skal her sees i sammenheng med hverandre. Dette vil ikke være del av sentrumsplanen, men et eget tiltak som følger av den.

Det er pågående planarbeid for Bakkeligården, det er varslet planstart og utredningsarbeidet er igangsatt. Dette området skal ikke omfattes av dette planarbeidet.

11. Rekkefølgekrav

Det må påregnes rekkefølgebestemmelse om at atkomstsystem må opparbeides, herunder offentlig vei i sør. For boliger må det også påregnes rekkefølgekrav om støyskjerming og lekeplass/utearealer.

Også forslag til avbøtende tiltak som fremkommer i utredningene kan medføre rekkefølgekrav.

12. 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.

13. Eventuelt

- Planen må redegjøre for hvordan hensynet til universell utforming er ivaretatt.
- Allmenhetens sikkerhet mht. kaifront må ivaretas på en god måte.
- Det må gjennomføres Risiko- og sårbarhetsanalyse.
- Planforslaget skal utarbeides iht. reglene i plan- og bygningsloven, plan- og kartforskriften og kommunens krav til planleveranse.
- Kopi av referatet skal sendes regionale myndigheter ved varsel om planstart.
- Behandling av planforslaget vil bli ilagt gebyr etter kommunens gebyrregulativ for saksbehandling etter plan- og bygningsloven.
- Ved varsel om planstart må omriss av planområdet sendes kommunen på sosi.

14. Oppsummering-konklusjon

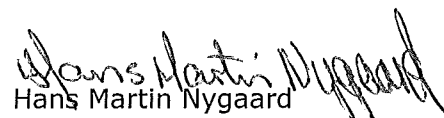
Kommunen anbefaler at det går videre med arbeidet og at det varsles oppstart, med de forutsetninger som ble drøftet i møtet.

Oppstartsmøtereferatet bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunktet oppstartsmøtet ble avholdt. Planfaglige tema og prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger gitt i planinitiativet og etter interne kommunale avklaringer.

Det tas forbehold om endringer i rammebetingelser, i kommunens rutiner og politikk og at nye opplysninger kan føre til endrede faglige vurderinger. Naboprotester, protester fra beboerorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter m.m. vil kunne medføre krav om endring av prosjektet og endring av fremdriften for prosjektet.

Med hilsen


Jan-Inge Lakså
Enhetsleder


Hans Martin Nygaard
Fagkoordinator

Kopi til:

Svein-Arne Johansen

Lars Andre Uttakleiv

A 3 Arkitektkontor AS Postboks 753 9487 Harstad