



HARSTAD KOMMUNE
AREAL OG BYGGESAKSTJENESTEN

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

Jf. pbl § 12-8, sist revidert: 23.11.2018

Plantittel:	<i>Avklares i møtet</i>		
Plantype:	<input type="checkbox"/> Områderegulering <input checked="" type="checkbox"/> Detaljregulering <input type="checkbox"/> Mindre endring av reguleringsplan. Gjeldende plan:		
Saksnummer:	2019/2901	Planid:	783
Saksbehandler:	Geir Kåre Bendiksen		
Møtested:	Møterom ABY	Møtedato:	12.06.2019
Møtedeltakere:			
Oppdragsgiver:	Gunnar A. Finjord, grunneier Yngve Andreassen, grunneier Per Håkon Malum, Harstad Panorama AS		
Forslagsstiller (fagkyndig):	Lennard Andreassen, A3 Arkitektkontor		
Kommune/planmyndighet	Jan-Inge Lakså, Areal- og byggesakstjenesten Silje Kristine Kolloen, Areal- og byggesakstjenesten Geir Kåre Bendiksen, Areal- og byggesakstjenesten		
Andre:	Dagrun Weines, Barnas representant Elleke Bergersen-Wartena, Drifts- og utbyggingstjenesten		

1. Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å:

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for utvikling av området med boligbebyggelse. Det planlegges ca. 90 enheter fordelt på flere boligblokker. Eiendommene Gnr/Bnr. 76/9, 76/20 og 76/31 samt utfylling i sjø vil være avgrensningen av planområdet. Det vurderes også småbåthavn i tilknytning til området. Boligene planlegges ned mot havet og vil være fra 3 til 8 etasjer høy.

Merknader:

2. Planområde

Planområdet skal være som angitt med sort stiptet linje:



Merknader:

Foreligger det avtale med private grunneiere som blir berørt av planarbeidet?

Avtale med eier av 76/272 om overtakelse av eiendom for rivning av bolig og bygging av adkomst.

3. Planstatus for reguleringsområdet

Plan:

- Kommuneplanens arealdel
- Kommuneplan for Harstad kommune - kommunens sjøareal

- Kommunedelplan
- Reguleringsplan

- Pågående planarbeid i området
- Andre planer/vedtak

Plannavn og formål:

Kommuneplanens arealdel, boligområde

Kystsoneplanen, NFFF - Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone

Reguleringsplan for Bergsvågen Vest, planid 276, vedtatt 26.08.1987, avsatt til jordbruk.

Aktuelle regionale eller statlige planretningslinjer og rikspolitiske retningslinjer:

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig- areal- og transportplanlegging
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging i kommunene
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
- Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag
- Regional planbestemmelse for handel og service
- Regional forvaltningsplan for vannregion i Troms
- Andre

Merknader:

Alle aktuelle retningslinjer skal redegjøres for i planbeskrivelsen.

- Planforslaget vil samsvare med overordnet plan.
- Planforslaget vil ikke samsvare med overordnet plan.

Merknader:

Delen av plan som gjelder bygging av boliger er i tråd med overordnet plan mens utfylling i sjø og bygging av molo er i strid med kommuneplanens arealdel og kystsoneplanen.

Konsekvensutredning (KU) – samfunnssikkerhet – sårbarhetsanalyse**(Skal være vurdert av forslagsstiller før møtet)**

- Planinitiativet gjør rede for forslagsstillerens vurdering av KU-plikten – **delvis**
- Planen utløser ikke krav om konsekvensutredning etter forskrift om KU, jf. §§ 6 og 8.
- Planen utløser krav om konsekvensutredning etter forskrift om KU, Jf. § 8 a)
- Forslag til planprogram sendes på høring parallelt med varsel om oppstart etter at forslaget er behandlet av planutvalget.
- Krav om planbeskrivelse og konsekvensvurdering etter pbl. § 4-2.
- Krav om samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse etter pbl. § 4-3

Det var innsendt for lite informasjon til at planmyndigheten har kunnet ta stilling til dette i forkant av møtet.

Foreløpig vurdering tilsier at vedlegg II punkt 1 g) om Landgjenvinning fra havet, punkt 10 E ii) om bygging av havner, punkt 10 k) om moloer og punkt 12 b) om lystbåthavn vil være aktuelt å vurdere nærmere. Jf. forskrift om KU § 8 og 10.

I epost 21.06.19 har plankonsulentene sendt inn slik vurdering av punktene:

Viser til oppstartsmøte til reguleringsplanen for Landvindsbukta og vil med dette gi vår vurdering i forhold følgende punkt under vedlegg II i forskrift om konsekvensutredning:

- Punkt 1 G) Landgjenvinning fra havet
- Punkt 10 E ii) Bygging av havner, havneanlegg
- Punkt 10 K) Moloer

Punkt 12 B) Lystbåthavner

Punkt 1 G) Landgjenvinning fra havet

I forhold til dagens situasjon er det planlagt en utfylling på ca. 3 dekar ut i havet, derav ca 800m² som underbygning til bebyggelse.

Utfylling er planlagt for å gi prosjektet en bedre utnyttelse og allmennheten tilgang til og et attraktivt miljø langs strandsonen. Størrelsen og utformingen på utfyllingen er etter vår vurdering relativt liten og vil få begrenset innvirkning på området.

Området er i overordnet plan avsatt til bebyggelse mens i dagens reguleringsplan til landbruk. Det har ikke vært drevet landbruk på området på mer enn 30 år og er et relativt lite område sett i forhold til landbruksvirksomhet. Området vil således ikke få vesentlige virkninger for bruken av naturressurser eller landbruksvirksomhet.

Etter vår vurdering er det ikke andre forhold, i forhold til dagens situasjon, som vil ha vesentlige innvirkninger på området eller som ikke vil bli ivaretatt i planarbeidet.

Punkt 10 E ii) Bygging av havner, havneanlegg

Et havneanlegg vil aktivisere og gi området et større bruksområde for beboerne og allmennheten samt gi enkel tilgang til et nå lite brukt område i strandsonen.

Havneanlegget vil være en positiv samfunnsmessig bidragsyter for ulike sjørelaterte aktiviteter i området. Størrelsen og utformingen på utfyllingen er etter vår vurdering relativt liten og vil få begrenset innvirkning på området.

Havnen vil kunne utformes slik at de lokale vannforholdene opprettholdes med tanke på gjennomstrømning, kvalitet osv.

Etter vår vurdering er det ikke andre forhold, i forhold til dagens situasjon, som vil ha vesentlige innvirkninger på området eller som ikke vil bli ivaretatt i planarbeidet.

Punkt 10 K) Moloer

Utfylling er planlagt på relativt grunt vann innenfor et begrenset område og vil etter vår vurdering relativt liten og vil få begrenset innvirkning på området.

Moloen vil danne rammen for havneanlegget og være avgjørende for å skape en attraktivt skjermet sted mot sjøen. Moloen vil kunne utformes med åpninger langs strandsonen slik at den naturlige gjennomstrømningen opprettholdes og de lokale vannforholdene ivaretas på best mulig måte.

Etter vår vurdering er det ikke andre forhold, i forhold til dagens situasjon, som vil ha vesentlige innvirkninger på området eller som ikke vil bli ivaretatt i planarbeidet.

Punkt 12 B) Lystbåthavner

Havneanlegget vil være en positiv bidragsyter til i forhold til uteområdet i planområdet og et miljøskapende element. Havnen utformes slik at de lokale vannforholdene opprettholdes med tanke på gjennomstrømning, kvalitet osv. Størrelsen på området som tenkes avsatt til havn er begrenset og det vil maks være 20-30 småbåter totalt i anlegget.

Risiko, forurensning eller andre forhold, i forhold til dagens situasjon og omfang, vil bli ivaretatt i planarbeidet. Etter vår vurdering vil planen ikke ha vesentlige innvirkninger på området

Merknader:

Harstad kommune stiller seg ikke bak forslagstillers vurdering om at utfylling i sjø og bygging av molo ikke vil ha vesentlig innvirkning på samfunn og miljø. Det vises til tidligere plansak for utbygging i Landvindsbukta (sak 17/7104) hvor det i innspill etter planvarsel fra Fylkesmannen påpekes at slik utfylling i sjø er i strid med både kommuneplanens arealdel og kystsoneplanen og slik sett utløser krav om konsekvensutredning. I referat fra planmøte 2 i samme sak vurderer kommunen at utfylling i sjø som skissert medfører at planen må vurderes nærmere i henhold til forskrift om konsekvensutredning. Kommunen vurderer det slik at utfylling i sjø og bygging av molo er i strid med kommuneplanens arealdel og kystsoneplanen. Tiltakets størrelse og utforming sett i forhold til området tiltaket plasseres i vurderes å være av en slik art at tiltaket får vesentlig virkning for samfunn og miljø, jf. § 10 andre ledd bokstav a). Videre anses område med verdifullt landskap å berøres jf. § 10 tredje ledd bokstav b).

Iht. § 8a) må derfor planen konsekvensutredes men trenger ikke planprogram eller melding.

Følgende tema er vurdert å være nødvendig å konsekvensutrede:

- Friluftsliv (tilgjengelighet i strandsonen)
- Landskapsbilde (Nær- og fjernvirkning)
- Geotekniske vurderinger
- Bebyggelsesstruktur og estetikk

Fagtema som blir berørt av planforslaget men som ikke er definert som konsekvensutredningstema skal omtales og beskrives i planbeskrivelsen.
Konsekvensvurdering og ROS- analyse kan være en del av planbeskrivelsen.

4. Antatt viktige utredningsbehov for planarbeidet – foreløpig vurdering av forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet, se også vedlagte tiltaksanalyse.

Planfaglige vurderinger:

Naturgrunnlag:

Grunnforhold, helningsgrad, solforhold, vegetasjon, topografi, geologiske ressurser

Landbruk

Nedbygging av dyrka eller dyrkbar mark.

Reindrift

Berøres reindriftsinteresser

Lokaliseringsfaktorer, avstand til:

Skole, servicetilbud, friluftsområder/friområder, kollektivtilbud

Fortetting

Grøntstruktur

Landskap

Virkning, 3d presentasjon

Estetikk og byggeskikk

Nær- fjernvirkning, tilpasning til eksisterende omgivelser, utnyttelsesgrad, byggehøyder

Boligpolitisk plan:

Er det aktuelt med tilvisningsrett, andel boliger med kommunal forkjøpsrett. Redegjøre for i planbeskrivelsen?

Senterstruktur

Forsterke en god senterstruktur, handelsetablering, kjøpesenter

Kommunal økonomi

Realisering - behov for offentlige midler

Kommunale tjenester

Er det tilstrekkelig kapasitet på skole/barnehage i området? Hvilke behov for nye kommunale bygg utløser planen?

Merknad:

Hav- og fjordavsetning og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen. Marin strandavsetning, sammenhengende dekke

Dyrkbar jord, jf. tiltaksanalysen.

Innenfor reinbeitedistrikt, skal redegjøres for i planbeskrivelsen.

Skal redegjøres for i planbeskrivelsen

Skal redegjøres for i planbeskrivelsen

Illustrasjon/skisse skal følge planen.

Virkning på omkringliggende landskap skal beskrives, 3d-presentasjon skal følge planen.

Det må lages 3D modeller som viser utsyn mot området fra svingen på Fv 867, fra 3 forskjellige punkter.

3D modell som viser utsyn mot området fra boliger på oversiden av Fv 867.

Beskrives og illustreres.

Bygg mot øst må tas ned i høyde for å bedre sol/ utsiktsforhold for naboeiendommer i øst.

Må avklares med Bygg- og eiendomstjenesten, ikke tatt stilling til dette i oppstartsmøtet.

Skal redegjøres for i planbeskrivelsen.

<p>Miljøfaglige vurderinger:</p> <p><input type="checkbox"/> Biologisk mangfold / Vilt / Naturområder Vernet område, voksesteder for sjeldne / sårbare eller trua arter og samfunn, kvartær- eller berggrunnsgeologisk interesse, inngrepsfrie naturområder. Gyte, vekst og leveområder for fisk.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Strandsone og vassdragsforvaltning Strandsone, flom, isgangssikring</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Friluftstinteresser Løyper og stier, fri ferdsel til vassdrag, fiske, rasteplasser</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Forurensning Luft og støy fra eksisterende og planlagte tiltak, forurenset grunn, drikkevannskilder, svevestøv fra eksisterende og planlagt tiltak. Berøres planen av støysoner?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Vannforekomst</p>	<p>Merknad:</p> <p>Skal redegjøres for i planbeskrivelsen. Det er en forutsetning at allmennheten får tilgang til strandsonen i hele prosjektets bredde.</p> <p>Skal redegjøres for i planbeskrivelsen. Det er en forutsetning at allmennheten får tilgang til strandsonen i hele prosjektets bredde.</p> <p>Berøres av gul støysone, støyutredning skal utføres av fagkyndig og vedlegges planen. Hvilken støy som genereres av dette tiltaket skal også utredes. Eventuelle avbøtende tiltak skal innlemmes i plankart, planbeskrivelse og planbestemmelser.</p> <p>Se tiltaksanalysen. Bergsvågen – risiko. Skal redegjøres for i planbeskrivelsen, eventuelt utredes i egen rapport.</p>
<p>Kulturlandskap og kulturminner:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Kulturlandskap Landskapsverdi, grense mellom by og landbruksareal</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Kulturminner Automatisk freda kulturminner, vedtaksfreda kulturminner, bevaringsverdige bygninger og miljøer, SEFRAK</p>	<p>Merknad:</p> <p>Se neste punkt om kulturminner.</p> <p>Det er i tidligere sak (2017/7104) i samme område kommet tilbakemelding fra Tromsø museum: P.g.a. beliggenhet med sannsynlighet for verneverdige maritime kulturminner og tiltakets omfang blir det nødvendig å utføre marinarkologisk befaring etter kulturminneloven § 9 for å avklare forholdet til eventuelle kulturminner under vann.</p> <p>Det er i tidligere sak i samme område kommet tilbakemelding fra Troms fylkeskommune, kulturetaten: Kulturetaten varsler befaring og nærmere undersøkelser iht. eget budsjett. De kommer videre med innspill om at hele området er verdifullt åpent kulturlandskap som i størst mulig grad ikke bør bebygges, særlig den vestre delen, og det frarådes utfylling i sjø.</p>
<p>Samfunnssikkerhet og beredskap jf. pkt. 3</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Risiko- og sårbarhetsanalyse Jf. pbl §4-2</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Naturbasert sårbarhet Ras, skred – stein, jord, marin grense, kvikkleire, snø, flom, radon, høyspentstrek, krav til brannvann</p>	<p>Merknad:</p> <p>Se tiltaksanalyse. Radon. Under marin grense, Hav- og fjordavsetning og marin strandavsetning. Sikker byggegrunn og områdestabilitet skal utredes av fagkyndig og følge planen. Problematikk omkring stormflo og fremtidig havnivåstigning er et tema som må tas hensyn til i den videre planleggingen for deler av planområdet. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) har utgitt veiledningsmateriell som bør legges til grunn ved</p>

<p><input type="checkbox"/> Virksomhetsbasert sårbarhet Brann/eksplosjon, kjemikalie utslipp oa., lagringsplasser for farlige stoffer, deponering/destruksjon av avfall og gamle fyllplasser, forurenset grunn, transport av farlig gods, elektromagnetiske felt fra kraftledninger, FAST-registret</p> <p><input type="checkbox"/> Infrastruktur Vegtrafikk/transport nett, luftfart, farleder</p>	<p>planlegging slik at nødvendige klimatilpasninger benyttes for tiltak og bygging som vil tåle klimaendringene man forventer kommer i løpet av disses levetid. Temaveiledningene "Havnivåstigning og stormflo" og "Klimahjelperen" forutsettes brukt i det videre arbeid. Videre henvises til de bestemmelser som er innarbeidet i ny kommunedelplan for Harstad sentrum, og som innarbeides i ny kommuneplanens arealdel som nå rulleres (disse bestemmelsene vil være førende dersom ikke nye prognosetall og reviderte veiledere fra DSB foreligger før vedtak av ny kommuneplan eller før varsling av planarbeidet/offentlig ettersyn av planforslaget). Bestemmelsene gjengis nedenfor:</p> <ul style="list-style-type: none"> • For å ivareta en framtidig stormflo må det rettes et særskilt fokus på tiltak under kote 5. • For reguleringsplaner og tiltak etter pbl § 1-6 som berører for areal under kote 5 meter (NN1954) skal det dokumenteres hvordan tilfredsstillende, langsiktige flomhensyn (stormflo) er ivaretatt i planlegging og utforming. • Alle konstruksjoner, tekniske installasjoner og infrastruktur under nivået for 200 års stormflo (kote 3,1 meter over NN1954) skal bygges slik at de tåler tidvis oversvømmelse med sjøvann. • Av hensyn til planlegging av avløp må en ta utgangspunkt i at det skal være tilstrekkelig fall fra sluk og ut til påkoblingspunkt. Drift og utbyggingstjenesten krever at fallet må være 90 cm. Fall for å ivareta hendelsen bør det ikke anlegges sluk under kote 4. • Bygg med sluk under kote 4,0 (NN1954) skal sikres mot tilbakeslag. Dette kan gjøres ved tilbakeslagsventiler eller eget pumpeanlegg. Pumpeanlegg og/eller tilbakeslagsventil skal eies og driftes privat.
<p>Barn, unge, eldre og funksjonshemmedes interesser</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Leke- og oppholdsarealer Krav til størrelse, utforming, kvalitet, egnethet for lek og opphold (solfyllt, vindskjermet, god vegetasjon, bevisst utformet i forhold til terreng og klima, trafikkisikker, uten forurensning), variert mhp. ulik type lek, ulike årstider, tilgjengelighet, helse- og sikkerhetsmessige forhold, totalvurdering av behov, tap av bestående/egnet lekeareal (nære friluftsområder, åpne plasser, barnetråkk, 100m skogen), alternativer til å opprettholde bestående lekeareal, avsatt erstatningsareal</p> <p><input type="checkbox"/> Barnetråkk</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Områder for allmennheten Universell utforming, tilgjengelighet</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Utomhusplan Viser eksisterende vegetasjon, nyplanting, parkering, gangvei, stigningsforhold og uteplasser. Redegjør for universell</p>	<p>Merknad:</p> <p>Krav i kommuneplanens arealdel skal oppfylles. Sol/skyggediagram som viser virkning for lekeareal må utarbeides. Strøkslekeplass og nærlekeplass må beskrives. Avstander til aktuelle lekeplasser oppgis i forhold til distanse langs trygge gangveier. Det må utarbeides rekkefølgekrav for opparbeidelse av lekeareal.</p> <p>Det er en forutsetning at allmennheten får tilgang til strandsonen i hele prosjektets bredde. Drukningforebyggende tiltak må beskrives i planbeskrivelsen.</p> <p>Kotesatt utomhusplan skal utarbeides, vurderes gjort bindende i planbestemmelser.</p>

utforming av uteareal. Kan gjøres bindende gjennom bestemmelser.	
Teknisk infrastruktur	Merknad:
<input checked="" type="checkbox"/> Trafikkforhold ADT, parkeringskapasitet, fører tiltaket til økt transport, etablering langs høytrafikkert vegnett	ADT 3500 i 2018. Skal redegjøres for i planbeskrivelsen Dersom småbåthavn skal være tilgjengelig for ikke-beboere må det avsettes nødvendig parkeringsareal for disse. Pr. 10 båtplasser skal det avsettes 2-3 parkeringsplasser for bil og 2 plasser for sykkel.
<input checked="" type="checkbox"/> Trafikkplan / vegutforming Vegbredder, grøfter, fortau/gang- og sykkelfelt, fotgjengerkryssinger, høydeforhold, areal for snøopplag, tiltrekkelig areal til offentlig vegformål, kryss/avkjøringer – frisiktssoner, byggegrenser, belysning	Skal redegjøres for i planbeskrivelsen
<input checked="" type="checkbox"/> Avkjørsler og kryss Trafikksikkerhet og trafikkavvikling i forhold til kryss	Skal redegjøres for i planbeskrivelsen
<input checked="" type="checkbox"/> Kollektivtrafikk Tilrettelagt kollektivtrafikk, busslommer, leskur, universell kollektivløsning	Skal redegjøres for i planbeskrivelsen
<input checked="" type="checkbox"/> Trafikksikkerhet Strekning skole/barnehage, lekeareal/oppholdsareal, bussholdeplasser/ kollektivtilbud, nærbutikk, boligområder	Skal redegjøres for i planbeskrivelsen
<input checked="" type="checkbox"/> Vann, avløp og overvann Tilstrekkelig kapasitet? Behov for oppgraderinger, pumpestasjoner, slukkevann og brannkummer. Krav om overordna VAO-plan?	Skal redegjøres for i planbeskrivelsen VAO plan må utarbeides og følge planen. Stor utfordring med slokkevann i området, det kan ikke leveres 50 l/s fra kommunalt nett. Lokal løsning må lages. På kort sikt ingen planer om oppgradering av kommunalt VA nett. Det må etableres trykkøkning på vann til de høyeste blokkene. Det må reguleres hensynssone på 4 meter på hver side av kommunale ledninger. Private vann og avløpsledninger må ivaretas. Hvis ledninger bygges etter kommunal standard kan disse overtas av kommunen.
<input checked="" type="checkbox"/> Avfallshåndtering Avklare løsning for avfallshåndtering	Skal redegjøres for i planbeskrivelsen Eget område for avfallshåndtering avsettes i planen. Plassering avklares med HRS.
<input type="checkbox"/> Tilknytningsplikt fjernvarme	
Annet:	Merknad:
<input type="checkbox"/> Andre forhold som må redegjøres for eller undersøkes: Forhold som skal avklares i etterkant av møtet.	

5. Kart	
Grunnkart	Merknader:
<input checked="" type="checkbox"/> Det er digitalt grunnkart for området (Euref 89). <input type="checkbox"/> Det er behov for tilleggsoppmålinger	Grunnkart bestilles via Infoland, plandata for eksisterende og tilgrensende planer bestilles via kommunens nettside. Er det entydige grenser i området? Høydedata?

6. Gjennomføring

Aktuelle rekkefølgekrav <input type="checkbox"/> Kjøreveg <input checked="" type="checkbox"/> Lekeplass/uteområder/grønnstruktur <input checked="" type="checkbox"/> Gang- sykkelvei / fortau <input checked="" type="checkbox"/> Vann- og avløpsnett <input type="checkbox"/> Annet	Merknader: Kommunen varsler rekkefølgekrav knyttet til opparbeidelse av lekeplass/uteområder/grønnstruktur, gang-sykkelvei/fortau og vann- og avløpsnett.
Utbyggingsavtale <input type="checkbox"/> Forslagsstiller ønsker å inngå utbyggingsavtale <input type="checkbox"/> Kommunen ønsker å inngå utbyggingsavtale <input type="checkbox"/> Det skal forhandles utbyggingsavtale med kommunen parallelt med planprosessen.	Merknader:
Andre forhold	Merknader

7. Krav til varsel om oppstart av planarbeid og medvirkning

<p>Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet. Varslet skal inneholde:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Oversiktskart som viser planområdets beliggenhet.2. Kart med avmerket planavgrensning.3. Brev til grunneiere, berørte naboer, offentlige etater og andre berørte interesser, som orienterer om planforslaget, dagens og fremtidig planstatus, størrelse og formål.4. Planprogram (dersom planen skal konsekvensutredes).5. Kopi av planinitiativ. <p><input checked="" type="checkbox"/> Kopi av referat fra oppstartsmøtet skal sendes til berørte sektormyndigheter.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Planomriss skal oversendes kommunen på sosi-format sammen med varselet.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Forslagsstiller annonserer varsel om oppstart i Harstad Tidende, gjerne også på egen internettside.</p> <p><input type="checkbox"/> Regionalt planforum</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Informasjonsmøte</p>	Merknader: Kunngjøringen skal redegjøre for forslagsstillerens og kommunens vurdering i forhold til KU-forskriften
--	---

I større reguleringsaker kan det aktuelt å avholde et folkemøte så tidlig som mulig i planprosessen.

I planer med konsekvensutredning vurderer kommunen om det skal gjennomføres et offentlig møte om plansaken før planprogrammet vedtas, jf. forskrift om KU § 7 andre ledd.

8. Krav til planforslaget – innhold og materiale

Forslagsstiller er gjort kjent med krav til utforming av planbeskrivelse, plankart og bestemmelser.

1. Plankart (pdf-fil i riktig målestokk, og SOSI-fil med kvittering for utført kontroll).
2. Reguleringsbestemmelser (word-fil),
3. Kopi av kunngjøringsannonse og dato i avisa.
4. Kopi av varslingsbrev.
5. Kopi av varslingslisten (hvem har mottatt).
6. Kopi av innkomne merknader ved oppstart, med forslagsstillers kommentarer.
7. Planbeskrivelse (word-fil), jf. pkt. 4 planfagelige tema.

Illustrasjonsmateriale.

ROS-analyse

Lengde- og tverrprofil for vegene.

Spesielle utredningsbehov/tilleggsrapport.

Merknader:

Støyanalyse, utomhusplan, sol/skygge diagram etc.

Jf. punkt 4 - viktige utredningsbehov for planarbeidet

Tema som skal utredes i KU

9. Framdrift

Før planforslaget legges ut til offentlig ettersyn skal følgende møteserie gjennomføres:

Møte 1. Innledende/avklarende møte før planvarsel.

Møte 2. Møte etter planvarsel for gjennomgang av innkomne merknader.

Alle merknader og plankonsulentens vurdering av de innkomne merknadene skal oversendes kommunen samtidig med anmodning om planmøte 2.

Møte 3. Møte for å avklare endelig utkast til planforslag før innsendelse av planen til administrativ og politisk behandling. Utkast til planforslag skal oversendes kommunen samtidig med anmodning om planmøte 3.

Det er informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven. Saksbehandlingstid fra komplett planforslag er mottatt til første vedtak i saken er maksimalt 12 uker. Høringsfrist ved offentlig ettersyn er minimum 6 uker.

10. Gebyr

Behandling av planforslaget vil bli ilagt gebyr etter kommunens betalingsregulativ for saksbehandling

etter plan- og bygningsloven.

Betalingsregulativet finnes på kommunens hjemmeside.

Faktura adresse:

Navn: Harstad Panorama AS
Adresse: Oscars gate 27
Postnr.: 0352 Oslo
Org.nr.: 922 117 187

11. Kommunens foreløpige vurdering/konklusjon

- Anbefaler oppstart av planarbeid.
 Planinitiativet stoppes, jf. pbl § 12-8, 2. ledd.
 Det er uenighet om følgende punkter i referatet:

Merknader:

Planmyndigheten understreker spesielt at viktige premisser for at det anbefales oppstart av planarbeid vil være at man særskilt hensyntar temaet estetikk og byggeskikk (inkludert nær-fjernvirkning, tilpasning til eksisterende omgivelser, utnyttelsesgrad, byggehøyder).

Oppstartsmøterefateret 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.

Konklusjonene er foreløpige og med forbehold om at endringer i rammebetingelser, kommunens rutiner og politikk samt 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.