



HARSTAD KOMMUNE

AREAL OG BYGGESAKSTJENESTEN

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

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

Plantittel:	<i>Reguleringsplan for Nedre Gangsås senter</i>		
Plantype:	☐ Områderegulering ☒ Detaljregulering ☐ Mindre endring av reguleringsplan. Gjeldende plan:		
Saksnummer:	2019/4384	Planid:	784
Saksbehandler:	Mette Kinderås		
Møtested:	Møterom ABY, Rådhus 1A	Møtedato:	26.08.2019
Møtedeltakere:			
Oppdragsgiver:	Harstad kommune, Bygg- og eiendomstjenesten V/ Raymond Knudsen		
Forslagsstiller (fagkyndig):	A3 Arkitektkontor AS v/ Lennard Andreassen		
Kommune/planmyndighet	Jan- Inge Lakså Silje Kristine Kolloen Elleke Bergersen-Wartena Dagrun Weines Mette Kinderås		
Andre:			

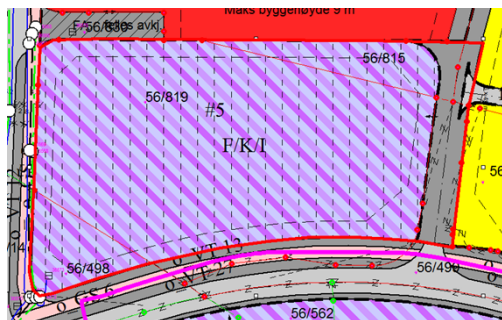
1. Hensikten med planarbeidet

Formålet med planen er å legge til rette for bygging av avlastningssenter, dagsenter og omsorgsboliger for Harstad kommune.
Det skal planlegges for dagsenter, 9 avlastningsleiligheter og 14 omsorgsboliger.
Høyder og volumer skal tilpasses eksisterende bebyggelse vil ikke overstige etablert bebyggelse i området.
Planen skal tilrettelegge for en bedre trafikkavvikling til området og VA-situasjonen innenfor planområdet.

Merknader:

2. Planområde

Planområdet skal være som angitt med rød strek:



Merknader:

Planområde avklart i oppstartsmøte. Det ble fra planmyndigheten gitt klare føringer om at planområdet skal tilpasses nærliggende reguleringsplaner både mot nord, sør, øst og vest.

3. Planstatus for reguleringsområdet

Plan:

☒ Kommuneplanens arealdel

☐ Kommunedelplan

☒ Reguleringsplan

Plannavn og formål:

Kommuneplanens arealdel, planident 001, vedtatt 29.04.2010, Industri (E5) og tettbebyggelse (B1)

Reguleringsplan for Rødbergveien, planident 679, vedtatt 12.10.2017, forretning/kontor/industri, kjørevei, gang-/sykkelvei, annen veigrunn, anlegg- og riggområde

Reguleringsplan for Nedre Gangsås, planident 376, vedtatt 22.02.2001, kjørevei

Reguleringsplan for Gangsås Allé, planident 712, vedtatt 08.12.2017, kjørevei

Reguleringsplan for barnehage nedre Gangsås, planident 506, vedtatt 26.03.2009, grenser inntil felles avkjørsel og offentlig bygg, barnehage

☐ Pågående planarbeid i området

☐ Andre planer/vedtak

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:

Det skal i planbeskrivelsen redegjøres for hvordan planforslaget ivaretar berørte statlige planretningslinjer og rikspolitiske retningslinjer.

☐ Planforslaget vil samsvare med overordnet plan.

☒ Planforslaget vil ikke samsvare med overordnet plan.

Merknader:

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

- ☒ Planinitiativet gjør rede for forslagsstilleres vurdering av KU-plikten
- ☒ Planen utløser ikke krav om konsekvensutredning etter forskrift om KU, jf. §§ 6 og 8.
- ☐ Planen utløser krav om konsekvensutredning etter forskrift om KU, Jf.
- ☐ 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

Merknader:

Det ble til oppstartsmøtet vurdert av plankonsulentene og administrasjonen at planen i utgangspunktet faller inn under forskrift om konsekvensutredninger § 6 b) vedlegg 1, pkt. 25. Dette syntes imidlertid noe urimelig på grunn av omfang og beliggenhet og det ble i møtet avtalt at administrasjonen skulle avklare med Troms fylkeskommune om planen utløser krav om konsekvensutredning og planprogram i henhold til bestemmelsene i KU-forskriften.

Det er i samtale med Troms fylkeskommune avklart at det i denne konkrete saken ikke er nødvendig med konsekvensutredning og planprogram i henhold til KU-forskriften. Denne vurderingen er gjort med bakgrunn i at KU-forskriften fra 2017 ikke skulle medføre en skjerping av kravene i forhold til tidligere KU-forskrift. Det var i tidligere forskrift krav om KU og planprogram for nye boligområder i strid med overordnet plan når arealet oversteg 15 dekar. I og med at planområdet i denne konkrete saken har et areal på ca 9 dekar anses det ikke som nødvendig med konsekvensutredning og planprogram i henhold til KU-forskriften. Det er også i vurderingen vektlagt at det berørte arealet i forslag til ny kommuneplan for Harstad kommune er foreslått avsatt til offentlig tjenesteyting og at ingen berørte myndigheter har gitt innspill denne endringen ved offentlig ettersyn av kommuneplanens arealdel. Det er i tillegg vurdert at det berørte arealet er mer egnet til offentlig tjenesteyting enn industri i og med at arealet grenser til eksisterende barnehage og eksisterende og planlagt boligbebyggelse.

Planmyndighetene stiller imidlertid krav om at det utarbeides en konsekvensutredning for tiltaket hvor konsekvensene av å ta i bruk areal avsatt til industri i kommuneplanens arealdel/avsatt til forretning/kontor/industri i gjeldende reguleringsplan i ny plan for området blir avsatt til offentlig tjenesteyting, bolig. Konsekvensutredningen skal utarbeides i henhold til bestemmelsene i forskrift om konsekvensutredninger kap. 5.

Det skal av dokumentene til varsel om planstart klart fremgå hvilke vurderinger som er gjort for å unnta planen fra kravet om utarbeiding av planprogram i henhold til Forskrift om konsekvensvurderinger.

Konklusjon:

Med bakgrunn i tilbakemelding fra Troms fylkeskommune og kommunens egne vurderinger i saken har kommunal planmyndighet etter en konkret vurdering kommet til at det ikke er nødvendig med planprogram i denne saken. Det skal imidlertid gjennomføres en konsekvensutredning i henhold til prinsippene om konsekvensutredning i forskrift om konsekvensutredninger kap. 5.

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**

Merknad:

Det skal redegjøres for grunnforhold/sikker byggegrunn i planbeskrivelsen – det er i tiltaksanalysen opplyst at løsmasser i området er fyllmasser, antropogent materiale. Arealet ligger under marin grense.

Redegjøres for i planbeskrivelsen.

Skal omtales i planbeskrivelsen.

Redegjøres for i planbeskrivelsen.

Redegjøres for i planbeskrivelsen. Sol- og skyggediagram skal utarbeides.

Redegjøres for i planbeskrivelsen.

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?	Redegjøres for i planbeskrivelsen. Redegjøres for i planbeskrivelsen. Redegjøres for i planbeskrivelsen.
Miljøfaglige vurderinger: ☒ 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. ☐ Strandsone og vassdragsforvaltning Strandsone, flom, isgangssikring ☐ Friluftssinteresser Løyper og stier, fri ferdsel til vassdrag, fiske, rasteplasser ☒ Forurensning Luft og støy fra eksisterende og planlagte tiltak, forurenset grunn, drikkevannskilder, svevestøv fra eksisterende og planlagt tiltak. Berøres planen av støysoner?	Merknad: Redegjøres for i planbeskrivelsen, jf. tiltaksanalysen. Det er registrert uønsket karplante området (Tromsøpalme) og det skal sikres at tiltaket ikke medføre videre spredning av arten. Berøres av gul og rød støysone – se tiltaksanalysen. Redegjøres for i planbeskrivelsen. Støyfaglig rapport som sikrer at nye tiltak innenfor planområdet blir ivarettatt. Avbøtende tiltak i støyrapport skal fremgå av planbestemmelsene. Må også utrede effekten av nytt tiltak, hvilken støy tiltaket genererer, både inne og ute. 
Kulturlandskap og kulturminner: ☐ Kulturlandskap Landskapsverdi, grense mellom by og landbruksareal ☐ Kulturminner Automatisk freda kulturminner, vedtaksfreda kulturminner, bevaringsverdige bygninger og miljøer, SEFRAK	Merknad:
Samfunnssikkerhet og beredskap jf. pkt. 3 ☒ Risiko- og sårbarhetsanalyse Jf. pbl §4-2	Merknad: I henhold til DSB's veileder

☒ Naturbasert sårbarhet Ras, skred – stein, jord, marin grense, kvikkleire, snø, flom, radon, høyspentstrekk, krav til brannvann ☐ Virksomhetsbasert sårbarhet Brann/eksplosjon, kjemikalie utslipp oa., lagringsplasser for farlige stoffer, deponering/destruksjon av avfall og gamle fyllplasser, forurensset grunn, transport av farlig gods, elektromagnetiske felt fra kraftledninger, FAST-registeret ☒ Infrastruktur Vegtrafikk/transport nett, luftfart, farleder	Det skal dokumenteres sikker byggegrunn og gjøres rede for radon i området. Området ligger under marin grense. Det må redegjøres for tilgang til brannvann. Redegjøres for i planbeskrivelsen.
Barn, unge, eldre og funksjonshemmedes interesser ☒ Leke- og oppholdsarealer Krav til størrelse, utforming, kvalitet, egnethet for lek og opphold (solfyllt, vindskjernet, god vegetasjon, bevisst utformet i forhold til terreng og klima, trafikksikker, uten forurensning), variert mhp. ulike 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 ☐ Barnetråkk ☒ Områder for allmennheten Universell utforming, tilgjengelighet ☒ Utomhusplan Viser eksisterende vegetasjon, nyplantning, parkering, gangvei, stigningsforhold og uteplasser. Redegjør for universell utforming av uteareal. Kan gjøres bindende gjennom bestemmelser.	Merknad: Redegjøres for i planbeskrivelsen. Kommunale retningslinjer for lek ved inngang og uteoppholdsarealer skal ivaretas og innarbeides i planbestemmelsene. Tilpassing av leke- og oppholdsarealer til brukergruppe er særs viktig i denne saken. Det skal redegjøres for at uteoppholdsarealene skal være tilpasset brukergruppene som skal benytte dagsenteret, omsorgsboligene og avlastningsleilighetene. Redegjøres for i planbeskrivelsen og konkrete tiltak tas inn i planbestemmelsene. Det skal utarbeides kotesatt utomhusplan for området som kan gjøres bindende i planbestemmelsen. Det skal redegjøres for at uteoppholdsarealene skal være tilpasset brukergruppene som skal benytte dagsenteret, omsorgsboligene og avlastningsleilighetene. Det bør tas inn i bestemmelsene om at skal foreligge ved søknad om igangsettelse.
Teknisk infrastruktur ☒ Trafikkforhold ADT, parkeringskapasitet, fører tiltaket til økt transport, etablering langs høytrafikkert vegnett ☒ Trafikkplan / vegutforming Vegbredder, grøfter, fortau/gang- og sykkelfelt, fotgjengerkryssinger, høydeforhold, areal for snøopplag, tiltrekkelig areal til offentlig vegformål, kryss/avkjøringer – frisisstsoner, byggegrenser, belysning ☒ Avkjørsler og kryss Trafikksikkerhet og trafikkavvikling i forhold til kryss ☒ Kollektivtrafikk Tilrettelagt kollektivtrafikk, busslommer, leskur, universell kollektivløsning ☒ Trafikksikkerhet Strekning skole/barnehage, lekeareal/oppholdsareal, bussholdeplasser/ kollektivtilbud, nærbutikk, boligområder ☒ Vann, avløp og overvann Tilstrekkelig kapasitet? Behov for oppgraderinger, pumpestasjoner, slukkevann og brannkummer. Krav om overordna VAO-plan?	Merknad: Redegjøres for i planbeskrivelsen. Det ble gitt klare tilbakemeldinger om at det ikke er ønskelig med på/avkjøring med bil over gang- og sykkelvei langs Gangsåsveien slik det var vist i skisseprosjekt datert mai 2019. Det ble gitt tilbakemelding om at all biltrafikk inn til planområdet fra Gangsåsveien skal skje via regulert adkomst til barnehagen. Redegjøres for i planbeskrivelsen. Redegjøres for i planbeskrivelsen. Redegjøres for i planbeskrivelsen Redegjøres for i planbeskrivelsen. Det skal utarbeides en overordnet VAO-plan for området. Krav til brannvann. VAO-plan skal godkjennes av kommunal VA-myndighet før tillatelse til tiltak kan gis. Overvann skal håndteres på egen tomt – eksisterende vannsig på eiendommen skal omtales i planbeskrivelsen.

☒ Avfallshåndtering Avklare løsning for avfallshåndtering	Avklares med HRS og redegjøres for i planbeskrivelsen.
☒ Tilknytningsplikt fjernvarme	Ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.
Annet:	Merknad:
☒ Andre forhold som må redegjøres for eller undersøkes: Forhold som skal avklares i etterkant av møtet.	

5. Kart

Grunnkart

- ☒ Det er digitalt grunnkart for området (Euref 89).
☐ Det er behov for tilleggsoppmålinger

Merknader:

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

- ☐ Kjøreveg
☒ Lekeplass/uteområder/grønnstruktur
☐ Gang- sykkelvei / fortau
☐ Vann- og avløpsnett
☐ Annet

Merknader:

Utbyggingsavtale

- ☐ Forslagsstiller ønsker å inngå utbyggingsavtale
☐ Kommunen ønsker å inngå utbyggingsavtale
☐ Det skal forhandles utbyggingsavtale med kommunen parallelt med planprosessen.

Merknader:

Andre forhold

Eiendomsgrenser

Merknader

Eksisterende eiendomsgrenser som skal oppheves – skal fremgå av plankartet.

7. Krav til varsel om oppstart av planarbeid og medvirkning

Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet. Varslet skal inneholde:

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.

Merknader:

Kunngjøringen skal redegjøre for forslagsstillers og kommunens vurdering i forhold til KU-forskriften

☒ Kopi av referat fra oppstartsmøtet skal sendes til berørte sektormyndigheter. ☒ Planomriss skal oversendes kommunen på sosi-format sammen med varselet. ☒ Forslagsstiller annonserer varsel om oppstart i Harstad Tidende, gjerne også på egen internettside. ☐ Regionalt planforum ☐ Informasjonsmøte	I større reguleringssaker 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 forslagsstillerens kommentarer. 7. Planbeskrivelse (word-fil), jf. pkt. 4 planfagelige tema.	Merknader:
☒ Illustrasjonsmateriale. ☒ ROS-analyse ☐ Lengde- og tverrprofil for vegene. ☐ Spesielle utredningsbehov/tilleggsrapport.	Støyanalyse, utomhusplan, sol/skygge diagram etc. Tema som skal utredes i evt. 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:
Adresse:
Postnr.:
Org.nr.:

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:

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.

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.

Harstad 26.08.2019

Jan-Inge Lakså
Enhetsleder

Silje Kristine Kolloen
Fagkoordinator

Dokumentet er godkjent elektronisk og krever ikke signatur.