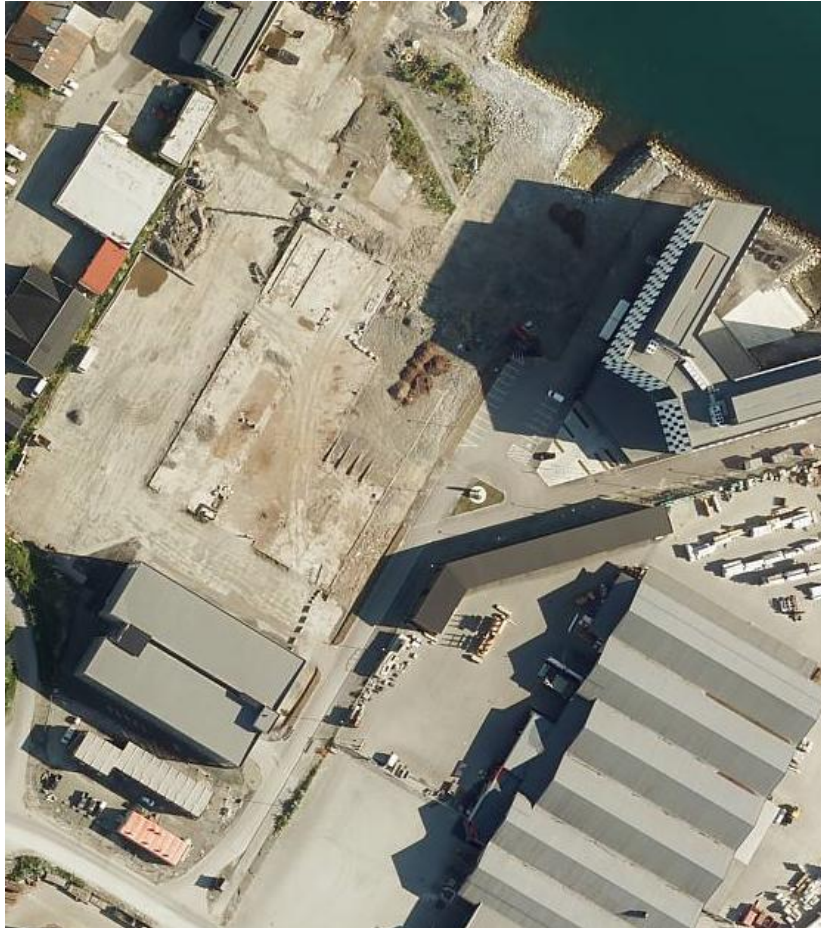


P L A N P R O G R A M

Reguleringsendring Harstad Skipsindustri - Sentrum Syd.



forlagsstiller

Troms og Finnmark Fylkeskommune
og
Harstad kommune

Januar 2020



A3 ARKITEKTKONTOR AS

Fagansvarlig planprogram og plan



Fagansvarlig utredninger

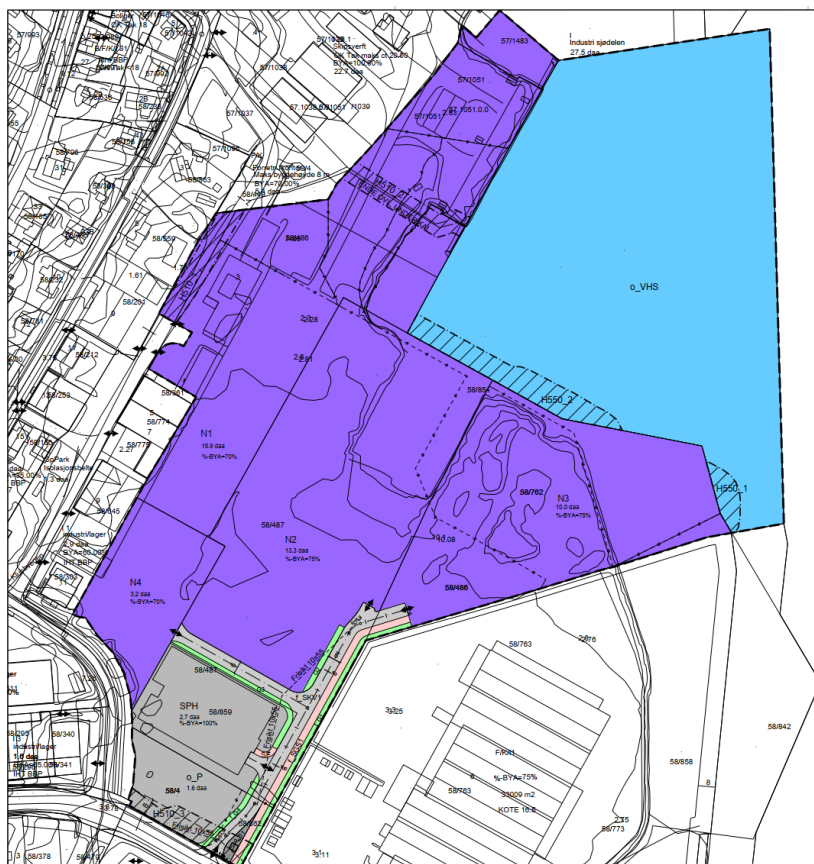
FORORD

Planprogrammet er første trinn i utarbeiding av forslag til *reguleringsendring* for en del av planområdet Harstad Skipsindustri – Sentrum Syd, planID 598.

Planprogrammet er utarbeidet for tiltakshaver Troms Fylkeskommune og Harstad kommune. Fylkeskommunen har ervervet tomt til videregående skole innenfor planområdet og samarbeider med kommunen om idrettshall på tilstøtende tomt. Planspørsmålet er på forhånd drøftet med Areal- og byggesakstjenesten i Harstad kommune og utkast til planprogram har vært behandlet av Planutvalget før planstart ble utlyst.

Planprogrammet redegjør for tiltakshavers intensjoner og hvilke formål og tiltak man ønsker å legge til rette for. Planprogrammet redegjør videre for hvordan planprosessen skal gjennomføres, hvordan krav i Plan- og bygningsloven til reguleringsprosessen blir ivarettatt og drøfter de problemstillinger som er tatt opp i planmøtet med kommunen og i uttalelser fra myndigheter og andre i forbindelse med høring/offentlig ettersyn.

Forslag til planprogram skal sendes ut på høring og offentlig ettersyn og blir deretter revidert. Endelig planprogram fastsettes av Harstad Kommune.



Gjeldende plankart

Harstad, januar 2020

A3 arkitektkontor as

Erling-A. Johansen

sivilarkitekt

I N N H O L D

	SIDE
Forord	2
Innhold	3
1. INNLEDNING	4
2. PLANSTATUS OG UTVIKLING	5
2.1 Arealplaner for området	5
2.2 Bakgrunn for endringen	5
2.3 Utvikling i området	5
3. PLANENS INNHOLD	5
3.1 Hovedmålsetting	5
3.2 Planområdet	6
3.3 Atkomst og intern trafikk	6
3.4 Parkering	7
3.5 Areal for skole og idrettshall	7
3.6 Tekniske anlegg	7
3.7 Grunnforhold	7
4. PLANPROSESSEN	8
4.1 Generelt	8
4.2 Vurdering av alternativer for lokalisering av videregående skole	8
4.3 Opplegg for medvirkning	8
4.4 Framdriftsplan	8
5. UTREDNINGER I PLANARBEIDET	9
5.1 Generelt	9
5.2 Fremgangsmåte	9
5.3 Vurdering av alternativer	9
5.4 Utredningsbehov	9
5.5 Tema som utredes i KU	10
5.6 Øvrige dokumentasjon og tema i planarbeidet	11

1. INNLEDNING

Harstad Skipsindustri AS har en historie tilbake til 1895. Fremveksten av Harstad som by og etableringen av denne industrien, hang nært sammen. Skipsvertet i sentrum av Harstad har fram til nylig disponert et stort areal som strakk seg fra Fjordgata midt i sentrum til Seljestadfjæra. Arealet var lite effektivt utnyttet. Arealet var festet fra Opplysningsvesenets Fond og fra Harstad kommune.

Harstad Skipsindustri har de senere årene vært gjennom en utviklingsprosess der man har vurdert verftets utvikling og hvordan arealene de disponerer kan utnyttes på en best mulig måte både for veftet og for byen. Utviklingsplanene har resultert i at veftet har konsentrert sin virksomhet i et kompaktveft rundt den nye dokka, mens betydelige arealer både i nordenden og sørenden av verftsområdet er frigitt til byutvikling. Det er samtidig foretatt opprydding i eiendomsforholdene og etablert nye eierkonstellasjoner for utvikling av de ledige tomtearealene. Utviklingsplanene for veftsområdet er samordnet med Sentrumsplanen for Harstad.

Hele det gamle verftsområdet er nu omregulert. De gamle reguleringsplanene er erstattet med to nye planer:

- Harstad Skipsindustri – Sentrum sør, som ble godkjent i april 2014
- Harstad Skipsindustri – Sentrum nord, som ble godkjent i november 2019

I planen for søndre del av området er hele arealet, bortsett fra parkeringsplasser i sørenden av planområdet, regulert til næringsformål. Her er den gamle skroghallen ("Brunosten") revet og det er bygget nytt administrasjonsbygg for Equinor, et parkeringshus og et engroslager. Etter det gjenstår et ledig tomteareal på mer enn 20 000 m². Arealet eies av selskapet Vågsfjord Eiendom AS som eies av Harstad Skipsindustri AS og Apotekerforeningen.

Troms Fylkeskommune har i lengre tid arbeidet med planer om å samlokalisere de to videregående skolene i Harstad i et nytt skolebygg. Det er ønskelig, både fra fylkeskommunen og Harstad kommune, at den nye skolen skal bygges nært sentrum. Etter vurdering av flere tomtealternativer, har fylkeskommunen i samråd med Harstad kommune konkludert med at det ledige arealet på Seljestad, ved Equinorbygget, er egnet til skoletomt for ny videregående skole. Fylkeskommunen har inngått avtale med grunneier om kjøp av ei tomt på ca 9 000 m². Samtidig har fylkeskommunen og Harstad kommune drøftet samarbeid om bygging av en ny idrettshall som både skal dekke behovet til den videregående skolen og kommunens behov. Tomteareal ved siden av skoletomta er aktuell til dette formålet og kommunen har iverksatt innledende prosjekteringsarbeid for ny idrettshall her.

Reguleringsformålet *Næringsbebyggelse* i dagens plan, dekker ikke skole og idrettsbygg. For å skaffe hjemmel for å bygge videregående skole og idrettshall her, har fylkeskommunen i

Samråd med kommunen startet en prosess med omregulering. I omreguleringen søkes formålet endret for en del av planområdet og i tillegg vurderes byggehøyden.

2. PLANSTATUS OG UTVIKLING

2.1 Arealplaner for området

I Kommunedelplanen for Harstad Sentrum er dette området detaljeringssone der detaljreguleringsplan gjelder.

Gjeldende reguleringsplan er *Harstad Skipsindustri – Sentrum syd - planID 598*. Planen er godkjent i april 2014 og er sist revidert den 25.10.2016. Endringen berører også en del av Margrethe Jørgensens vei, som inngår i reguleringsplanen *Sjøkanten Senter - planID 525* fra september 2014, sist revidert 20.03.2019

I gjeldende plan er det aktuelle området avsatt til næringsformål og parkeringsformål.

2.2 Bakgrunn for endringen

I gjeldende plan er hele planområdet, bortsett fra parkeringsareal i sørenden, regulert til næringsbebyggelse. Planene om å bygge videregående skole og idrettshall betinger endring til offentlig formål for de aktuelle tomtene.

Tomta for videregående skole ligger dels i område N1, som har byggehøyde kote 14 (2 – 3 etasjer), og dels i område N2 som har byggehøyde kote 32 (7 etasjer). Byggehøydene blir revurdert i planprosessen og det vil mest sannsynlig være behov for å øke byggehøyden i område N1.

Planprogrammet anses å være i tråd men kommuneplanens mål om å styrke sentrum.

2.3 Utvikling i området

Innenfor planområdet for gjeldende reguleringsplan er det nylig bygget nytt administrasjonssenter for Equinor, et engroslager for Berg Amundsen AS og parkeringshus for Equinor.

Nord for planområdet, innenfor tilstøtende plan som nylig er stadfestet, arbeides det med planer om hotell, boliger, visningssenter samt kino og bibliotek. Her skal det etableres et nytt torg og "Stien langs sjøen" skal gå gjennom området fra sentrum til Sjøkanten Senter..

3 PLANENS INNHOLD

3.1 Hovedmålsetting

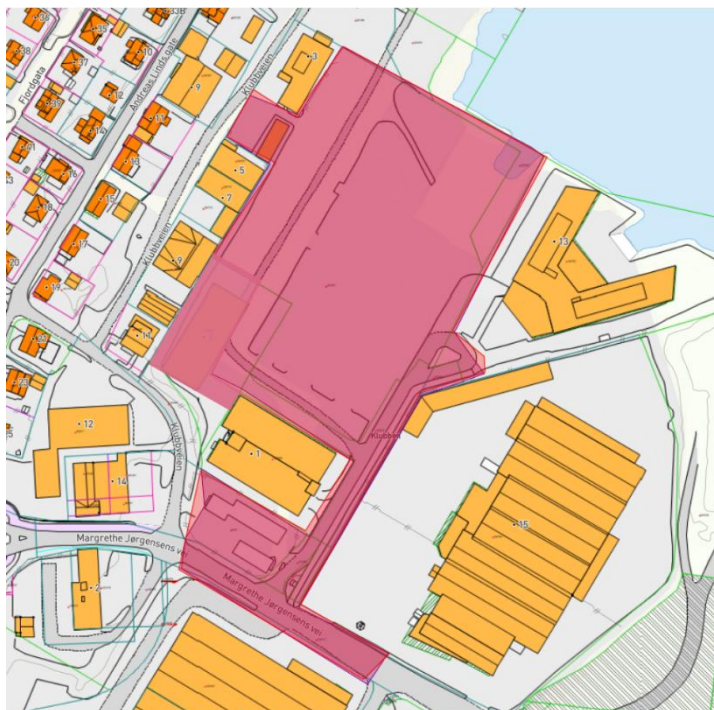
Hovedmålsetting med reguleringsendringen er å legge til rette for å kunne bygge videregående skole og idrettshall innenfor planområdet.

I den forbindelse vurderer også konsekvenser for adkomst, parkering og teknisk infrastruktur.

3.2 Planområdet

Planområdets avgrensning er satt i samråd med Areal- og byggesakstjeneten i kommunen. Det berører byggeområdene N1, N2 og N4 i gjeldende plan samt den offentlige parkeringsplassen ved Margrethe Jørgensens vei. Videre er en del av Margrethe Jørgensens vei, som ligger i en annen reguleringsplan, tatt med. Dette for å kunne vurdere avkjøring og eventuelt nytt busstopp.

Planområdet er satt romslig i forhold til det som er konkrete planer for utbygging og kan bli snevret inn i planforslaget. Poenget er at planprogram og planstartvarsel skal dekke alle arealer som kan bli berørt.



Planområdet markert med rødt.

3.3 Atkomst og intern trafikk

Adkomst til planområdet blir fra eksisterende felles adkomstvei, som går fra Margrethe Jørgensens vei til Equinorbygget, og fra Klubbveien.

I gjeldende reguleringsplan er det adkomstvei til Næringsområde N4 (BA-bygget) langs parkeringshuset fra den felles adkomstveien f_SKV1. Denne veien foreslås fjernet og erstattet av ny vei lenger inn i felt N2. Område N4/BA-bygget skal på sin side få ny privat adkomst fra Klubbveien. Avkjøringen fra Klubbveien er hjemlet i den nye reguleringsplanen for nordre del av verftsområdet som også omfatter hele Klubbveien.

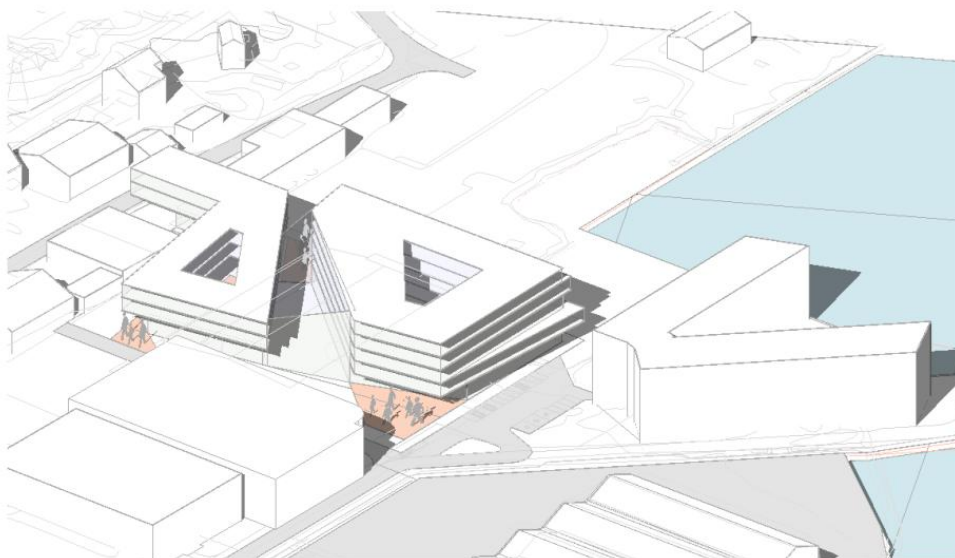
3.4 Parkering

Gjeldende planbestemmelser setter begrensninger med hensyn til overflateparkering. Målsettingen er at det meste av parkeringen skal skje under bakken eller i parkeringshus. Denne målsettingen vil bli videreført i reguleringsendringen og bestemmelsene vil bli supplert med maks- og minimumskrav til parkeringsplasser ut fra kravene i sentrumsplanen.

Den kommunale parkeringsplassen ved Margrethe Jørgensens vei inngår i planområdet og det vil i samråd med kommunen bli vurdert om det skal reguleres for å kunne bygge parkeringshus her.

3.5 Areal for skole og idrettshall

De aktuelle tomtene, som utgjør deler av næringsområdene N1 og N2, omreguleres fra næringsformål til offentlig formål med sikte på å bygge videregående skole og idrettshall.



Programskisse skole

3.6 Tekniske anlegg

Bebyggelsen vil bli tilknyttet fjernvarmeanlegget.

I planprosessen vil strømforsyningen blir vurdert i samråd med Hålogaland Kraft og trafo etablert hvis det er nødvendig.

I planprosessen vil vann og avløpsnett i området bli vurdert i samråd med kommunens VA avdeling og eventuelt behov for utbygging beskrives i planbeskrivelsen.

3.7 Grunnforhold

For deler av planområdet er det påvist forurensset grunn, jf. rapport HSI «Miljøtekniske grunnundersøkelser av skipsverft ved Samasjøen og Kaarbøverkstedet», SWECO, 2009, oppdrag 502880. Før bygging og graving skal tiltakshaver utarbeide tiltaksplan for håndtering av forurensset masse.

4. PLANPROSESSEN

4.1 Generelt

Planprosessen blir gjennomført i tråd med de krav som er gitt i Plan- og bygningsloven. Planen defineres som *reguleringsplan som kan ha vesentlig virkning for miljø og samfunn*. Som følge av det blir forslag til planprogram sendt ut til høring og lagt ut til offentlig ettersyn samtidig med at planstart kunngjøres.

Forslag til planprogram blir også lagt fram for kommunens plan- og næringsutvalg før kunngjøring av planstart. Endelig planprogram fastsettes av kommunen.

4.2 Vurdering av alternativer for lokalisering av videregående skole

Forut for denne planprosessen, har fylkeskommunen og kommunen gjort ei evaluering av alternative tomter for ny videregående skole. Se Kap. 1, Innledning. Etter at det var gjennomført mulighetsstudier for hovedalternativene: Heggen (der Heggen videregående skole ligger) og Seljestad (HSI), ble det konkludert og fattet vedtak om at skolen skal lokaliseres på den aktuelle tomten på Seljestad. Vurdering av alternativer for lokaliseringer for skolen er dermed ikke relevant problemstilling i planprosessen.

4.3 Opplegg for medvirkning.

Tiltakshaver ønsker å samarbeide nært med kommunen og berørte myndigheter i planarbeidet og vil legge til rette for god medvirkning fra berørte interesser og lokalsamfunnet generelt.

Lokalisering av videregående skole og idrettshall, som reguleringsendringen handler om, har vært mye omtalt og debattert i media og i ulike andre fora. Saken er med det godt kjent hos berørte parter og i lokalsamfunnet for øvrig.

I samråd med tiltakshaver og kommunen, vil det bli vurdert om reguleringsendringen skal drøftes i planforum og om det skal holdes åpent folkemøte om saken.

4.4 Framdriftsplan

Fra forslagsstillers side er det lagt opp til følgende framdriftsplan for planprosessen:

Aktivitet	Tidspunkt / -periode	Merknad
Forhåndskonferanse (Planstartmøte)	27.09.2019	
Utarbeide forslag til planprogram	Uke 49/19 – uke 02/20	
Planmøte nr. 1 – Utkast planprogram	Januar 2020	
Politisk behandling av utkast planprogram	20.02. 2020	Planutvalget
Utlyse planstart	Uke 9/20	
Planprogram til høring og offentlig ettersyn	Uke 10/20–Uke 15/20	Frist: 14.04.2020
Planmøte nr. 2. Merknadsbehandling	Uke 18/20	
Kommunen fastsetter planprogram	20.05. 2020	Planutvalget

Konsekvensutredninger og analyser	Juni 2020	
Utarbeide forslag til reguleringsplan	Juni 2020	
Planmøte nr. 3. Forslag plandokumenter	Uke 28/20	
Fremme forslag til reguleringsplan	Uke 28/20	
Kommunal behandling planforslag	20.08. 2020	Planutvalget
Høringer og offentlig ettersyn planforslag	Uke 36/20 - uke 41/20	Frist: 05.10. 2020
Behandling merknader og høringsuttalelser	Uke 42/20	Kommunen
Godkjenning reguleringsplan	25.11. 2020	Planutvalget
Stadfesting reguleringsplan	03.12. 2020	Kommunestyret

5. UTREDNINGER I PLANARBEIDET

5.1 Generelt

Planen utløser krav om konsekvensutredning i hht. KU forskriftens § 6 b), ettersom planlagt tiltak inngår i vedlegg I punkt 24 «Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m²».

Formålet med konsekvensutredningen er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning under forberedelsen av planen eller tiltak, og når det tas stilling til om, og på hvilke vilkår, planer eller tiltak skal gjennomføres. Beslutningsrelevans skal legges til grunn for hvilke tema og problemstillinger som blir vurdert.

5.2 Vurdering av alternativer

0-alternativet er utbygging innenfor rammene gitt i gjeldende reguleringsplan. Det utredes ett utbyggingsalternativ (hovedalternativ) som skal utarbeides bla.a. med grunnlag i temaene som vurderes og undersøkes i planarbeidet.

Konsekvensutredningene skal sammenligne konsekvensene for hovedalternativet med 0-alternativet. Dersom det avdekkes betydningsfulle negative konsekvenser, skal det vurderes avbøtende tiltak. Eventuelle avbøtende tiltak beskrives som en del av konsekvensutredningene.

5.3 Fremgangsmåte

Det kort beskrives hvilke utredningstemaer som er aktuelle og ikke, og hvordan de blir ivarettatt i endelig planforslag. Enkelte tema krever en egen utredning. Men de fleste temaene vil inngå i en helhetlig planlegging, og løsning samt konsekvensene innen det aktuelle temaet omtales spesifikt i endelig planbeskrivelse.

Statens Vegvesen sin håndbok V712 Konsekvensanalyser skal ikke benyttes i planarbeidet, da dette er et verktøy som er best egnet ved vurdering av for eksempel store veganlegg og valg mellom alternative traséer.

5.4 Utredningsbehov

Aktuelle utredningstema er definert i KU forskriftens §21. Ikke alle temaer er relevante å utrede i planen. Eksisterende plan med tilhørende konsekvensutredninger er fra 2014. Utredninger og

vurderinger som er gjort i opprinnelig plan, er for en stor relevant også for denne reguleringsendringen og i planarbeidet vil hovedfokus være på de tema som berøres av endringen.

I referat fra oppstartsmøte med kommunen er det angitt fem tema som krever egen utredning og utarbeiding av rapporter/ notat:

- Støv
- Støy
- Trafikk, inkl. parkering og kollektiv
- Grunnforhold og miljøkartlegging
- Havnivåstigning

Andre tema som skal vurderes som en del av planarbeidet og omtales i planbeskrivelsen er:

- Lokaliseringsfaktorer
- Kulturminner og kulturmiljø
- Landskap
- Forurensning herunder klimagassutslipp, forurensning av vann og grunn.
- Universell utforming og tilgjengelighet for alle.
- Barn og unges oppvekstvilkår
- Uteoppholdsareal
- Arkitektonisk og estetisk utforming
- Teknisk infrastruktur
- Kommunal økonomi

Det skal i tillegg utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS).

5.5 Tema som utredes i KU

Tema	Antatte problemstillinger	Arbeidsmetode
Støv	Støv fra eksisterende verft skal vurderes for planlagt skolen og idrettshallen.	Støv er vurdert ifm arbeidet for tilgrensende plan (Plan 867), og støvmålinger pågår. Det utarbeides et notat basert på foreliggende utredning og målresultater.
Støy	Reguleringsendringen vil legge til rette for å kunne bygge videregående skole og idrettshall innenfor planområdet. Utredningen skal belyse eksisterende støysituasjon og med planlagt tiltak. Den gjøres samlet for både plantiltak og trafikk/transport.	Støyberegninger tar utgangspunkt i foreliggende utredninger for reguleringsplaner ved Harstad Skipsindustri, områdene nord og sør. Endringer i planområdet, og tilgrensende planområde Harstads Skipsindustri sentrum nord legges til grunn i en oppdatert utredning, både mht arealbruk og trafikk. KU skal belyse støynivået i planområdet, mot tilgrensende boligområder og gi veiledninger til eventuelle avbøtende tiltak.

		Det utarbeides støykonsekvensrapport.
Trafikk og transport	Ihht mål om samordnet areal-, bolig- og transportplanlegging skal det sikres gode forbindelser til kollektivholdeplasser, sentrum og omgivelsen, god tilgjengelighet for gående og syklende, og være minst mulig parkering. Parkeringsløsning for planområdet, inkl. evt. droppsone, må vurderes mtp. sambruk for skolen og idrettshallen. Det skal redegjøres for hvilken trafikkmengde/trafikkøkning den planlagte utbyggingen vil generere. Det skal beregnes kapasitet for vegnettet, og i rundkjøring ved rv. 83. Konsekvenser for planområdet og for de ulike trafikantergruppene utredes. Trafikkutredningene skal samordnes med tilgrensede planområde Harstads Skipsindustri sentrum nord.	Tilgjengelighetsanalyse av planforslagets sammenheng med omgivelsen i forhold til reiser til fots, med sykkel, og kollektivtransport. Kollektivtilbudet, kapasitet i kollektivnettverket og avstander til holdeplasser blir en del av analysen. Parkeringsløsning (bil og sykkel) for planområdet blir utredet ut fra lokalisering, tilgjengelighet med alle reisemidler (inkl. gang, sykkel og kollektiv) og mål om begrenset bilparkering. Droppsone og sambruk mellom skolen og idrettshallen vurderes. Transportkonsekvenser av planforslaget skal utredes. Det gjennomføres kapasitetsberegninger i kryss Margrethe Jørgensens veg x rv. 83. Konsekvenser med hensyn på trafiksikkerhet for alle trafikantergrupper vurderes. Trafikkutredningene samordnes med tilgrensede planområde Harstads Skipsindustri sentrum nord.
Grunnforhold	Ved terrenginngrep må det gjøres en vurdering av forurensede masser i planområdet.	Eksisterende undersøkelser skal gjennomgås. Planen skal sette krav om tiltaksplan for forurensede masser.
Havnivåstigning	Planområdet ligger under marin grense. Konsekvenser for planområdet med flomfarene og havnivåstigning må utredes.	Havnivåstigning er utredet ifm gjeldende plan (Plan 598) og i Sentrumsplanen fra 2016. Det skal ikke gjennomføres nye utredninger. Foreliggende utredninger legges til grunn i planarbeidet.

5.6 Øvrige dokumentasjon og tema i planarbeidet

Tema	Antatte problemstillinger	Arbeidsmetode
Lokaliseringsfaktorer	Reguleringsendringen skal gi grunnlag for etablering av videregående skole og idrettshall i et bymessig område med høg utnyttelse. Tomta har lite utearealer.	Fordeler og ulemper med å etablere skole og idrettshall i bymessige omgivelser er vurdert. I planbeskrivelsen blir det redegjort for lokaliseringsvurderinger som er gjort og begrunnelsen for tomtevalget.

Landskap (Bylandskap)	I gjeldende plan er det stor byggehøyde (kote 32/35) på arealet nærmest sjøen (N2), mens byggehøyden nærmest Klubbveien (N1) har lavere høyde (kote 14). Det kan bli behov for å endre den laveste byggehøyden eller justere grensen mellom de to feltene.	Ved eventuell endring av byggehøyden i forhold til gjeldende plan, vil konsekvensen av endret byggehøyde bli vurdert i fjern og nærvirkning. Virkningen beskrives i planbeskrivelsen.
Forurensning, herunder klimagassutslipp.	Støv- og støyforurensning i området utredes i KU. Annen forurensning kan endres med endring av reguleringsformål.	I planbeskrivelsen vil det bli redegjort for om reguleringsendringen kan ha konsekvenser for klimagassutslipp og forurensning til sjø og grunn.
Universell utforming og tilgjengelighet for alle.	Tiltakene skal planlegges med fokus på universell utforming.	Tilgjengelighet / universell utforming i og rundt området tas inn i planbeskrivelsen. Enkel overordnet vurdering for grunnlag til prinsipielle løsninger Overordnet vurdering for trasévalg til «Stien langs sjøen» tas inn i planbeskrivelsen.
Barn- og unges oppvekstvilkår.	Planendringen innebærer at området vil bli tilholdssted for et stort antall unge.	Konsekvensene av at området skal benyttes til skole og idrettshall i stedet for næringsaktivitet, vil bli vurdert i planbeskrivelsen.
Uteoppholdsareal	Skoletomta er lokalisert i bymessig område med høg utnyttelse og lite uteoppholdsareal.	Behovet for uteoppholdsareal og hvordan dette oppfylles vil bli behandlet i planbeskrivelsen.
Arkitektonisk og estetisk utforming.		Arkitektonisk og estetisk utforming av bebyggelsen vil bli behandlet i planbeskrivelsen og krav nedfelt i planbestemmelsene.
Teknisk infrastruktur	VA og tilkobling til fjernvarme.	Behandles i planbeskrivelse.
Kommunal økonomi	Reguleringsendringen innebærer område som er regulert til næringsbebyggelse endres til offentlig formål med sikte på å bygge videregående skole og idrettshall.	Eventuelle konsekvenser for kommunens økonomi vurderes i planbeskrivelsen.
ROS	Det skal utarbeides ROS analyse i enhver detaljreguleringsplan. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold, som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål.	Sannsynlighet for hendelser og konsekvensens alvorlighetsgrad utredes i ROS-analysen. Analysen skal gjennomføres etter en forenklet metodikk, med en skjematisk vurdering.

		• Aktuelle tema som kan påvirke planforslag identifiseres. • Eventuelt behov for og forslag om konkrete avbøtende tiltak beskrives.
--	--	---