

Høringsinstanser
og
naboer til eiendom 57/1034, Harstad.

Deres ref.:

Vår ref.:
/brev_Høringsbrev.docx

Dato:
2020-11-19

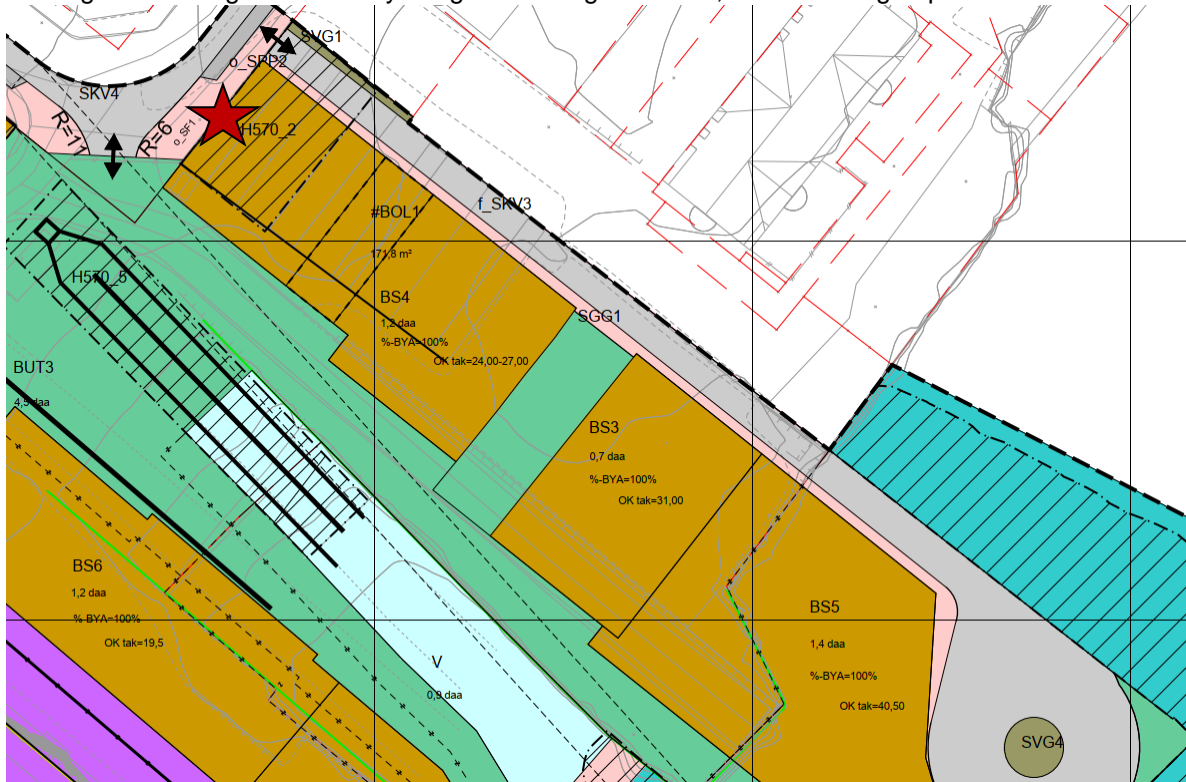
►Mindre endring av reguleringsplan HSI Sentrum nord – PlanID 0687, Harstad. HØRINGSBREV

0. Bakgrunn

Gjeldende reguleringsplan er vedtatt 31.10. 2019.

Bakgrunnen for denne endringen er at bestemmelsene om riving i reguleringsbestemmelsene er problematiske i forhold til utbyggingsrekkefølgen. Deler av bebyggelsen innenfor hensynssonen H570/byggeområde BS4 kan rives, men i flg. planbestemmelsene ikke før det er gitt IGT for ny bebyggelse. Imidlertid starter utbyggingen i byggeområde BS5 og utbyggingen her er avhengig av riving i BS4 på grunn av adkomstveg og riggplass.

Forslaget til endring har ikke betydning for omfanget av vern, kun rekkefølgen på tiltak.



Utsnitt gjeldende plan. Endringsområdet markert med stjerne.

1. Planprosess reguleringsendring

Planinitiativ for reguleringsendringen ble sendt Harstad kommune den 11.10. 2020. Oppstartmøte for reguleringsendringen ble avholdt med Harstad kommune √ Areal og byggesakstjenesten den 29.10. 2020.

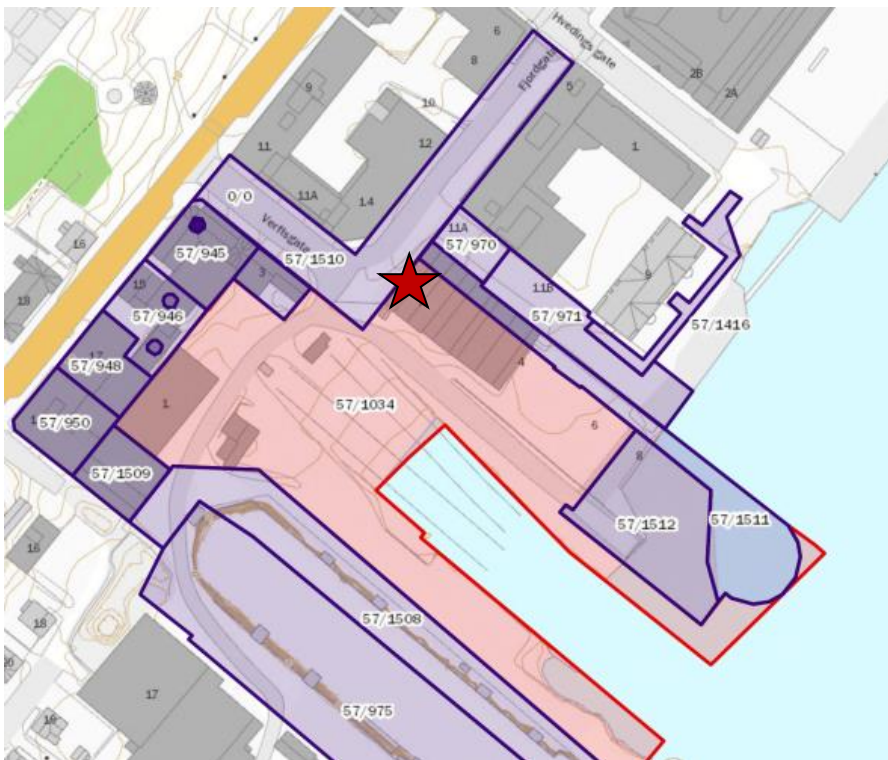
Høringsbrev og reviderte plandokumenter sendes på høring til følgende instanser:

- Troms- og Finnmark fylkeskommune
- Fylkesmannen i Troms- og Finnmark
- Harstad kommune
- Harstad Havn KF
- UIT-Universitetsmuseet

Alle naboer til eiendommen, se kart nedenfor, har fått varsel om endringen.

I tillegg er endringsforslaget kunngjort med avisannonse i Harstad Tidende.

Annonsering og utsendelse av endringsforslaget ble foretatt den 18 november 2020. Frist for merknader er satt til 11 desember 2020.



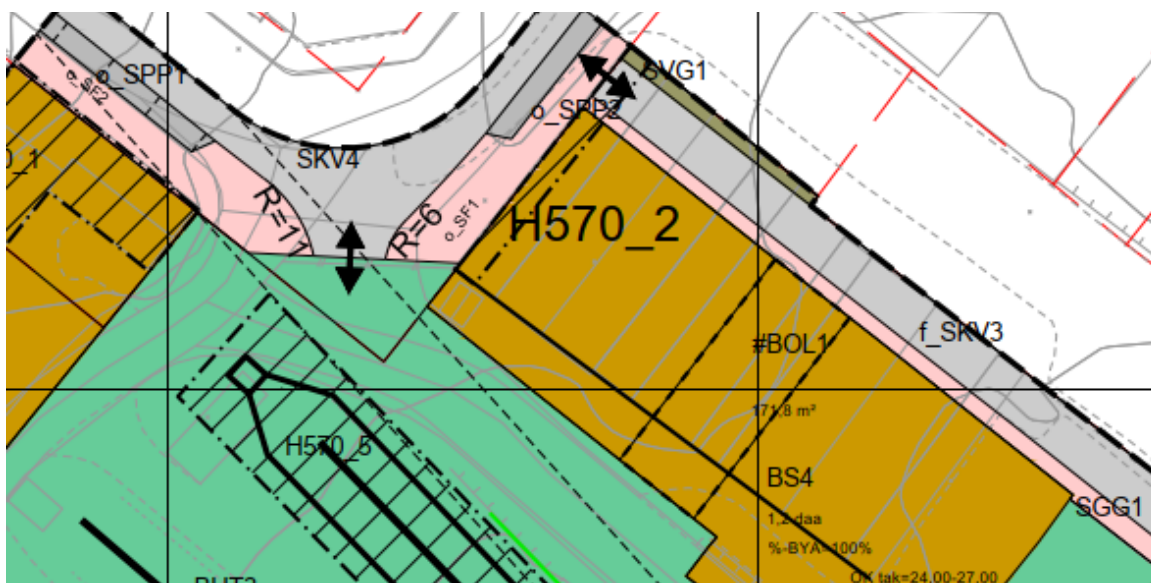
Naboeiendommer som er varslet

2. Beskrivelse av endringen

2.1 Plankart

I plankartet foreslås utstrekningen av hensynssonen H570_2 endret slik at det blir bedre samsvar mellom plankartet og bestemmelsene om vern i gjeldende reguleringsbestemmelser. I reguleringsbestemmelsene er verneomfanget definert slik: *Deler av fasadene på eksisterende "Deieverksted" ved Fjordgata skal bevares og inkorporeres i ny bebyggelse. Ved søknad om tiltak for nybygg, skal det illustreres hvordan elementer av eksisterende bygning blir ivaretatt og inkorporert.*

Utsnitt av revidert plankart er vist på neste side.



Utsnitt revidert plankart. Hensynssone H570_2 endret.

2.2 Reguleringsbestemmelser

Reguleringsbestemmelsene endres slik at eksisterende bygninger i felt BS4 som tillates revet, kan rives på grunnlag av igangsettingstillatelse i felt BS5. Dette fordi BS5 har adkomstvei som går gjennom eksisterende bebyggelse i BS4 og for øvrig er avhengig av deler av arealet i BS5 til riggområde.

Bestemmelsene i overordnet plan (Sentrumsplanen) om at rivingstomt ikke kan benyttes til etablering av parkeringsplasser, sikres ved krav om at arealet skal opparbeides til midlertidig park og at parken skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse for nybygg i felt BS5.

Konkret foreslås følgende endringer i bestemmelsene:

- Endret tekst §3, punkt 3.5, første avsnitt:
I område BS4 kan det bygges nybygg til sentrumsformål inklusive boliger. Bebyggelsen skal utformes som punkthus med lavbygg mellom blokkene. Maks byggehøyde er kote 24 nærmest Fjordgata og kote 27 nærmest sjøen. Mellombygget kan ha maks kotehøyde 8,5 m. Deler av fasadene på eksisterende "Dreieverkstedet" ved Fjordgata skal bevares og inkorporeres i ny bebyggelse. Ved søknad om tiltak for nybygg, skal det illustreres hvordan elementer av eksisterende bygning blir ivaretatt og inkorporert. Det skal også dokumenteres hvordan de bevarte delene av fasaden skal sikres ved riving av det resterende.

- Nytt avsnitt under §3, punkt 3.5:
I byggeområde BS4, kan ikke eksisterende bygninger rives før det er gitt igangsettingstillatelse for nybygg. Igangsettingstillatelse i feltene BS3 eller BS5 gir også grunnlag for riving i BS4, dersom felt BS4 blir berørt av adkomst, riggområde ell.l. Etter riving av bebyggelse i BS4, skal tomten ryddes og gis parkmessig behandling fram til den skal bebygges. Parkering tillates ikke.
- Ny rekkefølgebestemmelse under § 8:
Før det gis brukstillatelse for nybygg i felt BS5, skal ubebyggt areal i felt BS3 og BS4, inklusive rivingstomter, være opparbeidet til midlertidig park i henhold til vedlagt tegning A01 – Midlertidig park. Parkeringsplasser på bakkenivå tillates ikke.

3. Aktuelle temaer i reguleringsprosessen, jfr. referat fra planstartmøte

3.1 Konsekvensutredning

Planendringen utløser ikke krav om konsekvensutredning.

Gjeldende plan er konsekvensutredet. Planendringen er i samsvar med overordnet plan og endrer ikke utnyttelsen av området.

3.2 Strandsone, flom.

Havnivåstigning er utredet i gjeldende plan og avbøtende tiltak fastsatt. Planendringen endrer ikke noe på dette.

3.3 Forurensning

Forurensning til luft, forurenset grunn og støyforhold er utredet i gjeldende plan og avbøtende tiltak er bestemt. Planendringen påvirker ikke disse forhold.

3.4 Kulturlandskap

Landskap er utredet i gjeldende plan. Planendringen påvirker ikke dette.

3.5 Kulturminner

Kulturminner er utredet i gjeldende plan og i prosjektet "Bruks- og verneplan for Harstad Skipsindustri". Planendringen medfører ingen endringer med hensyn til omfanget av vern, det er bare rekkefølgen på tiltak som foreslås endret.

3.6 Naturbasert sårbarhet

Grunnforhold er utredet i gjeldende plan og det er utarbeidet ROS-analyse som behandler aktuell sårbarhet. Planendringen påvirker ikke disse forhold.

3.7 Utenomhusplan / uteoppholdsareal.

Planendringen medfører at det må opparbeides midlertidig park på ubebyggt areal etter at gammel bebyggelse er revet. Det øker kvaliteten på utearealet i forhold til gjeldende plan for perioden fram til full utbygging.

Eventuell merknader til reguleringsendringen bes sendt til:

Norconsult AS, Skoleveien 1, 9407 Harstad;

eller til e-post: Erling.A.Johansen@norconsult.com

innen **11. desember 2020**.

Med hilsen

Norconsult AS

Erling A. Johansen

sign

Vedlegg: Plankart pdf- og sosi-format
Revidert planbeskrivelse (Endringene er markert)
Reviderte reguleringsbestemmelser (Endringene er markert)
Skisse midlertidig park.

NB: Vedleggene lastes ned fra webadresse: www.a3a.no/pro/2014-014