



**HARSTAD KOMMUNE**  
AREAL OG BYGGESAKSTJENESTEN

**REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER**

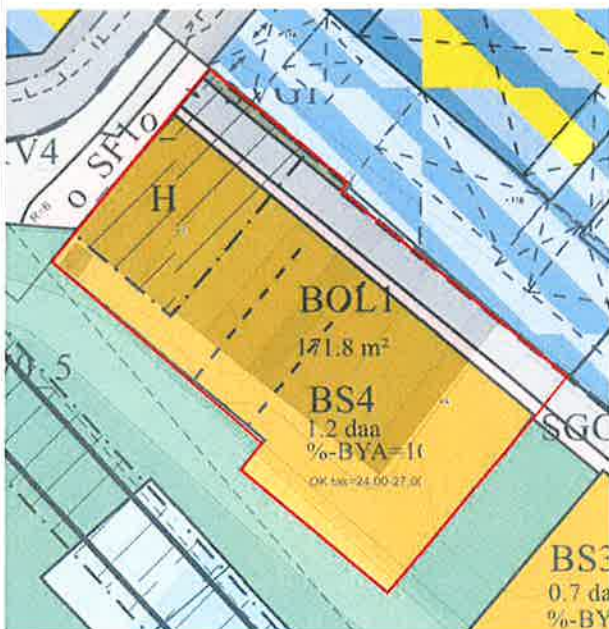
Jf. pbl § 12-8, sist revidert: 23.11.2018

<b>Plantittel:</b>	<b>Endring av reguleringsplan HSI sentrum nord</b>		
<b>Plantype:</b>	<input type="checkbox"/> Områderegulering <input type="checkbox"/> Detaljregulering <input checked="" type="checkbox"/> Mindre endring av reguleringsplan. Gjeldende plan: HSI sentrum nord		
<b>Saksnummer:</b>	<b>2020/8698</b>	<b>Planid:</b>	<b>687</b>
<b>Saksbehandler:</b>	<b>Børge Weines</b>		
<b>Møtested:</b>	<b>Møterom ABY</b>	<b>Møtedato:</b>	<b>29.10.20</b>
<b>Møtedeltakere:</b>			
Oppdragsgiver:			
Forslagsstiller (fagkyndig):	Erling A Johansen, A3 Arkitektkontor		
Kommune/planmyndighet	Jan-Inge Lakså, Areal- og byggesakstjenesten Silje Kristine Kolloen, Areal- og byggesakstjenesten Tronn Pedersen, Areal- og byggesakstjenesten Børge Weines, Areal- og byggesakstjenesten		
Andre:			

<b>1. Hensikten med planarbeidet</b>	
Hensikten med planarbeidet er å:	Merknader:
<i>Tilpasse reguleringsbestemmelsene til utbyggingsrekkefølgen i planområdet slik at riving av eksisterende bebyggelse kan foretas når det er nødvendig i forhold til utbygging.</i>	Kommunen vurderer at det i tillegg bør gjøres en justering i plankartet slik at hensynssone H570_2 endres i samsvar med det som skal bevares. I gjeldende plankart omfatter sonen hele bygget, men deler av det tillates revet. Sonen kan derfor endres slik at den kun omfatter den delen av bygget som skal bevares.
<i>Reguleringsbestemmelsene punkt 3.5 fastsetter at eksisterende bygninger i felt BS4 ikke kan rives før det er gitt IGT for ny bebyggelse. Dette passer ikke i forhold til utbyggingsrekkefølgen i planen. Felt BS5 bygges ut først og utbyggingen her er avhengig av at deler av bebyggelsen i BS4 rives. Reguleringsbestemmelsene foreslås derfor endret, uten at det får betydning for endelig løsning/omfang i forhold til bevaring.</i>	
<i>Kun bestemmelsene foreslås endret.</i>	

## 2. Planområde

Planområdet skal være som angitt med rød strek:



Merknader:

Den ønskede endringen omfatter kun bestemmelsene. Kommunen mener likevel at det må tas med et kartutsnitt for å endre/justere hensynssonen i samsvar med det som faktisk skal bevares.

## 3. Planstatus for reguleringsområdet

Plan:

- Kommuneplanens arealdel
- Kommunedelplan
- Reguleringsplan
- Pågående planarbeid i området
- Andre planer/vedtak

Plannavn og formål:

Sentrumsplanen  
HSI sentrum nord

**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:

- 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:**

Endringen er en justering av forhold som allerede inngår i planen og medfører ingen vesentlige endringer i forhold til tidligere utførte utredninger.

**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/barnhage i området?  
Hvilke behov for nye kommunale bygg utløser planen?

**Merknad:**

<p><b>Miljøfaglige vurderinger:</b></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 type="checkbox"/> Friluftsjnteresser Løyper og stier, fri ferdseil 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><b>Merknad:</b></p> <p>Aktsomhetsområde for flom. Evt. konsekvenser som følge av endringen må beskrives.</p> <p>Det er mistanke om grunnforurensning i området. Det må redegjøres for hvorvidt endringen påvirker dette.</p>
<p><b>Kulturlandskap og kulturminner:</b></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><b>Merknad:</b></p> <p>NBI-område. Endringens konsekvens for må redegjøres for.</p> <p>Justering av hensynssone H570_2 i samsvar med det som er tillatt revet.</p>
<p><b>Samfunnssikkerhet og beredskap jf. pkt. 3</b></p> <p><input 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, høyspentstrekk, krav til brannvann</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-registeret</p> <p><input type="checkbox"/> Infrastruktur Vegtrafikk/transport nett, luftfart, farleder</p>	<p><b>Merknad:</b></p> <p>Området er under marin grense, og sannsynligheten for marin leire er stor. Må redegjøre for hvordan endringen kan påvirkes av dette.</p>
<p><b>Barn, unge, eldre og funksjonshemmedes interesser</b></p> <p><input type="checkbox"/> Leke- og oppholdsarealer Krav til størrelse, utforming, kvalitet, egnethet for lek og opphold (solfylt, vindskjermet, god vegetasjon, bevisst utformet i forhold til terreng og klima, trafikkisikker, 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</p> <p><input type="checkbox"/> Barnetråkk</p>	<p><b>Merknad:</b></p>

<input type="checkbox"/> Områder for allmennheten Universell utforming, tilgjengelighet  <input checked="" type="checkbox"/> Utomhusplan Viser eksisterende vegetasjon, nyplanting, parkering, gangvei, stigningsforhold og uteplasser. Redegjør for universell utforming av uteareal. Kan gjøres bindende gjennom bestemmelser.	<p>Det må utarbeides en situasjonsplan for det midlertidige parkanlegget, gjøres bindende gjennom bestemmelse.</p>
<p><b>Teknisk infrastruktur</b></p> <input type="checkbox"/> Trafikkforhold ÅDT, parkeringskapasitet, fører tiltaket til økt transport, etablering langs høytrafikkert vegnett, ved utkraging av bygningsdeler over offentlig veg-/fortau skal det være minimum 3,5 meter fri høyde  <input type="checkbox"/> Trafikkplan / vegutforming Vegbredder, grøfter, fortau/gang- og sykkel felt, fotgjengerkryssinger, høydeforhold, areal for snøopplag, tiltrekkelig areal til offentlig vegformål, kryss/avkjøringer – frisisiktsoner, byggegrenser, belysning  <input type="checkbox"/> Avkjørsler og kryss Trafikksikkerhet og trafikkavvikling i forhold til kryss  <input type="checkbox"/> Kollektivtrafikk Tilrettelagt kollektivtrafikk, busslommer, leskur, universell kollektivløsning  <input type="checkbox"/> Trafikksikkerhet Strekning skole/barnehage, lekeareal/oppholdsareal, bussholdeplasser/ kollektivtilbud, nærbutikk, boligområder  <input type="checkbox"/> Vann, avløp og overvann Tilstrækkelig kapasitet? Behov for oppgraderinger, pumpestasjoner, slukkevann og brannkummer. Krav om overordna VAO-plan?  <input type="checkbox"/> Avfallshåndtering Avklare løsning for avfallshåndtering  <input type="checkbox"/> Tilknytningsplikt fjernvarme	<p><b>Merknad:</b></p>
<p><b>Annet:</b></p>	<p><b>Merknad:</b></p>
<input type="checkbox"/> Andre forhold som må redegjøres for eller undersøkes: Forhold som skal avklares i etterkant av møtet.	

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

6. Gjennomføring	
<p><b>Aktuelle rekkefølgekrav</b></p> <p><input type="checkbox"/> Kjøreveg</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Lekeplass/uteområder/grønnstruktur</p> <p><input type="checkbox"/> Gang- sykkelvei / fortau</p> <p><input type="checkbox"/> Vann- og avløpsnett</p> <p><input type="checkbox"/> Annet</p>	<p>Merknader:</p> <p>Det må stilles krav om at midlertidig parkanlegg er opparbeidet før brukstillatelse på hotellet kan gis.</p>
<p><b>Utbyggingsavtale</b></p> <p><input type="checkbox"/> Forslagsstiller ønsker å inngå utbyggingsavtale</p> <p><input type="checkbox"/> Kommunen ønsker å inngå utbyggingsavtale</p> <p><input type="checkbox"/> Det skal forhandles utbyggingsavtale med kommunen parallelt med planprosessen.</p>	<p>Merknader:</p>
<p><b>Andre forhold</b></p>	<p>Merknader</p>

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"> <li>1. Oversiktskart som viser planområdets beliggenhet.</li> <li>2. Kart med avmerket planavgrensning.</li> <li>3. Brev til grunneiere, berørte naboer, offentlige etater og andre berørte interesser, som orienterer om planforslaget, dagens og fremtidig planstatus, størrelse og formål.</li> <li>4. Planprogram (dersom planen skal konsekvensutredes).</li> <li>5. Kopi av planinitativ.</li> </ol> <p><input checked="" type="checkbox"/> Kopi av referat fra oppstartsmøtet skal sendes til berørte sektormyndigheter.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Forslagsstiller annonserer varsel om oppstart i Harstad Tidende, gjerne også på egen internettside.</p>	<p>Merknader:</p> <p>Kommunen mener endringen kan behandles som en forenklet reguleringsendring etter § 12-14, annet ledd.</p> <p>Likevel mener kommunen at den bør politisk behandles og at varslingen må være utvidet til å gjelde alle naboer og annonsering i avis og på nett. Dette for å sikre at medvirkning blir tilstrekkelig ivaretatt.</p> <p>Kunngjøringen skal inneholde et komplett forslag til endring slik at høringsparter gis anledning til å uttale seg til det konkrete forslaget.</p>

8. Krav til planforslaget – innhold og materiale	
<p><input checked="" type="checkbox"/> Forslagsstiller er gjort kjent med krav til utforming av planbeskrivelse, plankart og bestemmelser.</p>	
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Plankart (pdf-fil i riktig målestokk, og SOSI-fil med kvittering for utført kontroll).</li> <li>2. Reguleringsbestemmelser (word-fil),</li> <li>3. Kopi av kunngjøringsannonse og dato i avisa.</li> </ol>	<p>Merknader:</p>

<p>4. Kopi av varslingsbrev.</p> <p>5. Kopi av varslingslisten (hvem har mottatt).</p> <p>6. Kopi av innkomne merknader ved oppstart, med forslagsstillers kommentarer.</p> <p>7. Planbeskrivelse (word-fil), jf. pkt. 4 planfagelige tema.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Illustrasjonsmateriale.</p> <p><input type="checkbox"/> ROS-analyse</p> <p><input type="checkbox"/> Lengde- og tverrprofil for vegene.</p> <p><input type="checkbox"/> Spesielle utredningsbehov/tilleggsrapport.</p>	<p>Illustrasjonsplan for midlertidig parkanlegg.</p>
--	--

## 9. Framdrift

Saken vurderes slik at den kan behandles som en forenklet endring etter pbl. § 12-14, annet ledd.

Forslagsstiller kan med dette varsle oppstart av planarbeidet til naboer og sektormyndigheter. Endringen må også kunngjøres i avis og på nett. Varselet må inneholde et komplett forslag til endring slik at berørte parter er gitt anledning til å uttale seg til de konkrete endringsforslagene.

## 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: Kaarbø utvikling  
 Adresse: pg. 700  
 Postnr.: 9487 Harstad  
 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:

Kommunen mener det må sikres at rivingen ikke medfører at det blir stående et «tomt» areal. Det må stilles krav om at området skal opparbeides til midlertidig park, eller byrom, frem til det skal bebygges. Det skal ikke tillates brukt til parkering.

Ved endring etter pbl. § 12-14, 2. ledd «mindre endring», skal komplett planforslag sendes på høring, ikke bare omrisset. Med komplett menes oppdatert plankart, oppdaterte bestemmelser og andre dokumenter/redegjørelser/illustrasjoner som nevnt i denne tilbakemeldingen.

A3 sender forslag til høring av endringen til kommunen for gjennomgang, før utsendelse til eksterne.

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.

Med hilsen

Jan-Inge Lakså  
Enhetsleder

Silje Kristine Kolloen  
Fagkoordinator

*Dokumentet er godkjent elektronisk og krever ikke signatur.*