
Planbeskrivelse

Detaljert reguleringsplan for Holstneset (planID 614)

OPPDRAKSGIVER

Kristian Holst AS, Harstad Skipsindustri AS

DOKUMENTKODE

712060-PLAN-RAP-003





Illustrasjon forside: Multiconsult

Kart, illustrasjoner og foto i rapporten er produsert av Multiconsult om ikke annet er opplyst.

PLANBESKRIVELSE

OPPDRAG	Holstneset (planID 614)	DOKUMENT KODE	712060-PLAN-RAP-003
EMNE	Planbeskrivelse	TILGJENGELIGHET	Åpen
OPPDRAGSGIVER	Kristian Holst AS / Harstad Skipsindustri AS	ANSVARLIG ENHET	4032 – Plan / arkitektur Region Nord
KONTAKTPERSON	Kristian Holst		

03	05.06.2015	Retting trykkfeil	Guri Ugedahl	Tom Langeid	Guri Ugedahl
02	21.05.2015	Planbeskrivelse – justert etter innspill fra Harstad kommune	Guri Ugedahl	Tom Langeid	Guri Ugedahl
01	17.04.2015	Planbeskrivelse – utkast til Harstad kommune	Guri Ugedahl	Tom Langeid	Guri Ugedahl
00	13.04.2015	Planbeskrivelse – utkast	Guri Ugedahl	Tom Langeid	Guri Ugedahl
REV.	REV. DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV

INNHOLDSFORTEGNELSE

1	Nøkkelinformasjon om planforslaget	6
2	Bakgrunn for planarbeidet	7
2.1	Hensikt med planarbeidet	7
2.2	Utbyggingsavtale	8
2.3	Vurdering i fht forskrift om konsekvensutredning.....	8
3	Planprosess	9
3.1	Kunngjøring og varsling.....	9
3.2	Møter.....	9
4	Planstatus og rammebetingelser	10
4.1	Overordnede føringer og gjeldende planstatus.....	10
4.1.1	Kommuneplanens arealdel	10
4.1.2	Kommunedelplan Harstad sentrum	10
4.1.3	Gjeldende reguleringsplaner.....	12
4.2	Pågående planer i området.....	12
5	Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	13
5.1	Beliggenhet og avgrensning av planområdet.....	13
5.2	Dagens arealbruk	14
5.3	Landskap	16
5.4	Kulturminner og kulturmiljø	17
5.5	Grønnstruktur, rekreasjonsområder, uteområder	17
5.6	Trafikkforhold	17
5.7	Sosial og teknisk infrastruktur	18
5.7.1	Skole og barnehage.....	18
5.7.2	Teknisk infrastruktur.....	18
5.8	Grunnforhold	19
5.9	Miljøforhold	19
5.9.1	Støy	19
5.9.2	Miljøgeologisk vurdering	19
6	Beskrivelse av planforslaget	20
6.1	Hovedtrekk i planforslaget.....	20
6.2	Planlagt arealbruk	21
6.3	Konsept / illustrasjonsplan.....	21
6.4	Utfylling i sjø	22
6.5	Bebyggelse.....	22
6.5.1	Boligbebyggelse – blokkbebyggelse: BBB1	23
6.5.2	Boligbebyggelse – blokkbebyggelse: BBB2	24
6.5.3	Parkeringsbygg og boder med lekeareal på taket: BAA1	24
6.5.4	Parkeringsbygg og boder med lekeareal på taket: BAA2	24
6.5.5	Eksisterende kontorbygg: BK1	25
6.5.6	Kontorbygg på eiendommen 61/485: BK2.....	25
6.5.7	Kommunalt avløpsanlegg: BAV1	25
6.5.8	Småbåtanlegg: BBS1	25
6.5.9	Utforming av bebyggelse	25
6.6	Uteoppholdsareal, lekeplasser	26
6.6.1	Lekeplasser	26
6.6.2	Uteoppholdsareal bolig.....	27
6.6.3	Uteoppholdsarealer i Harstadhamna.....	27
6.7	Trafikkløsninger	28
6.7.1	Felles adkomstveg (SKV1-3).....	28
6.7.2	Kryss med Tore Hunds gate og Tordenskiolds gate	29
6.7.3	Gatetun (SGG1).....	29
6.7.4	Stien langs sjøen	30
6.7.5	Tilgang for nødetater	30
6.8	Privat kaianlegg (SK1)	30
6.9	Parkering.....	30

6.10	Teknisk infrastruktur.....	31
6.10.1	Energiløsning.....	31
6.10.2	Strømforsyning	31
6.10.3	Vann- og avløp.....	31
6.10.4	Avfallsløsning.....	32
6.11	Universell utforming.....	32
6.12	Gjennomføring.....	33
6.12.1	BBB1.....	33
6.12.2	BBB2.....	34
6.12.3	BK1.....	34
6.12.4	BK2.....	34
6.12.5	BAV1	34
7	Virkninger av planforslaget.....	35
7.1	Forholdet til overordnede planer	35
7.2	Forholdet til gjeldende reguleringsplaner i området.....	35
7.3	Landskap og byform.....	35
7.4	Lokalklima (sol og skygge).....	36
7.5	Støy.....	36
7.6	Nærmiljø og rekreasjon	37
7.7	Barns interesser	38
7.8	Trafikale forhold	38
7.9	Kommunal økonomi.....	38
7.10	Næring	38
8	Risiko og sårbarhet	40
9	Varsel om oppstart, inkomne merknader.....	41
9.1	Oppsummering innspill med kommentarer fra tiltakshaver.....	45
10	Vedlegg.....	46

1 Nøkkelinformasjon om planforslaget

Tema	Nøkkelinformasjon
Bydel/område	Harstad sentrum
Gårdsnavn /adresse	Holstneset
Gjeldende planstatus (regulerings- /kommune(del)pl.)	Forretning / industri, kommunalteknisk virksomhet, havn/parkering.
Tiltakshaver	Kristian Holst AS, Harstad Skipsindustri AS (HSI)
Grunneiere (sentrale)	Kristian Holst AS, Harstad Skipsindustri AS, Harstad kommune m fl.
Forslagstiller /Plankonsulent	Multiconsult AS
Ny plans hovedformål	Boligbebyggelse med tilhørende anlegg Kontor Kommunalt avløpsanlegg Uteoppholdsareal Småbåthavn
Planområdets areal i daa	35,92
Ant. nye boenheter/ nytt næringsareal (BRA)	Inntil 125 boligenheter Ca 2.800 m ² kontor inkl parkering
Aktuelle problemstillinger	Byggehøyde i fht landskap / byrom Støy i fht Hamek Grunnforhold, fyllingshøyde Miljøforhold i grunn Offentlige uterom
Foreligger det varsel om innsigelse (j/n)	Nei
Konsekvensutredningsplikt (j/n)	Nei
Kunngjøring oppstart, dato	4. april 2014
Fullstendig planforslag sendt Harstad kommune	21.05.2015

2 Bakgrunn for planarbeidet

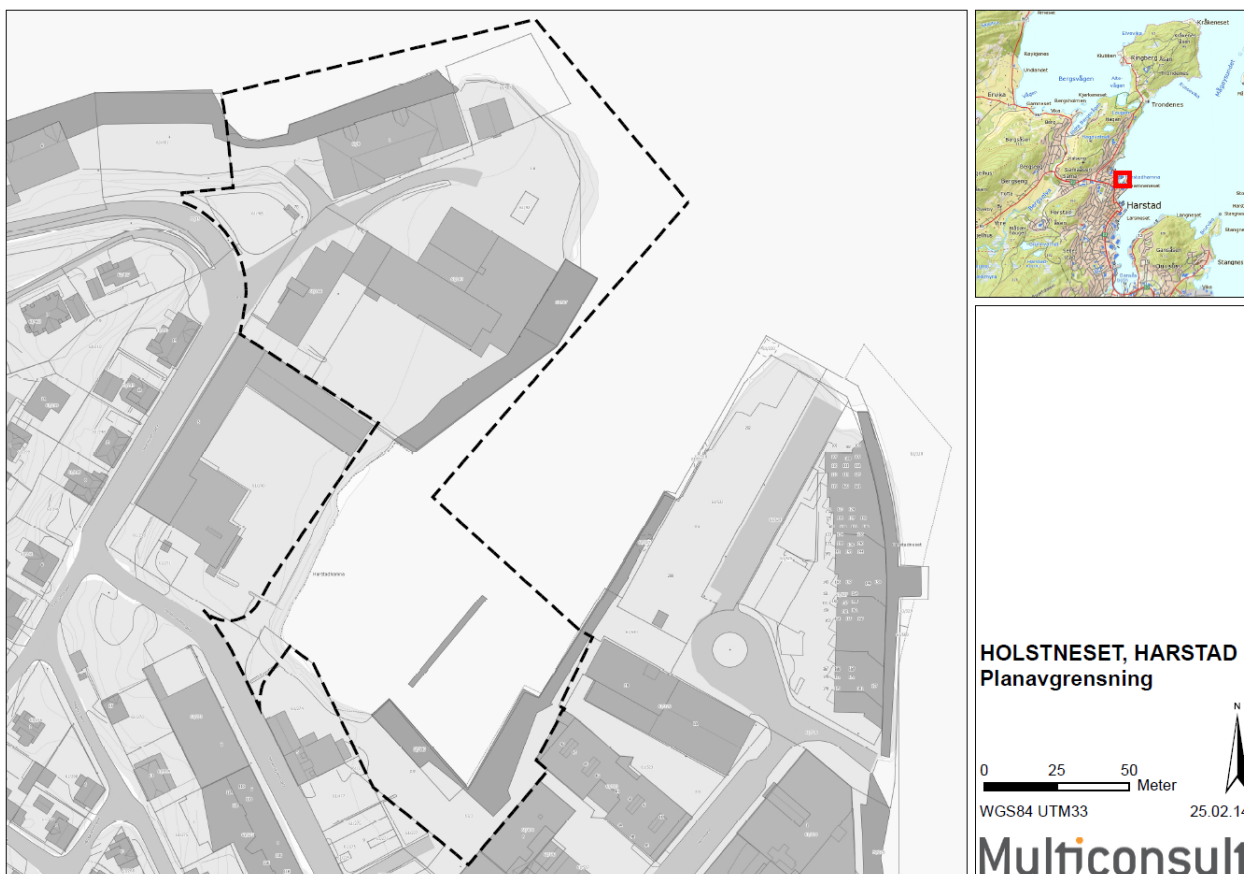
2.1 Hensikt med planarbeidet

Hensikten med detaljreguleringsplanen er å legge til rette for et nytt, sentralt boligområde på Holstneset. Tidligere industrivirksomhet i området er nedlagt, og tiden er moden for å ta i bruk de sentrale og sjønære områdene til boligbebyggelse av høy kvalitet.

På Harstadhamna AS sin eiendom (61/243) planlegges et boligprosjekt med inntil 100 leiligheter. Harstadhamna AS er heleid av Kristian Holst AS. Nye boligbygg er tenkt å speile Hamneset når det gjelder høyde, planen legger til rette for 3 bygg med minimum høyde kote + 26,5 og maks høyde kote + 33. Innenfor eiendommen avsettes arealer til både lekeplass ved inngang og nærlekeplass, samt uteoppholdsarealer i tråd med krav fra kommunen.

På eiendommen 61/485 planlegges et nytt kontorbygg i 3 etasjer med to underetasjer parkering.

På Harstad Skipsindustri AS (HSI) sin eiendom (63/8) legges det opp til at det gamle kull-lageret rives og erstattes av en boligblokk med ca 25 leiligheter. Kaia utenfor leilighetsbygget vil bli fornyet og utvidet, og skal benyttes som liggekai for båter som venter på verkstedkapasitet. Alle fartøy vil være tilkoblet landstrøm. Lekeplass ved inngang og nærlekeplass er planlagt på sørsiden av nytt boligbygg, til sammen ca 4-500 m². Boligene er planlagt med vestvendte verandaer.



Planavgrensning ved varsel om oppstart

Harstad kommunes renseanlegg (63/507) reguleres som i dag til kommunalteknisk anlegg. Eiendommen gis gjennom reguleringsplanen et betydelig tilleggsareal på ca 550 m² sørvest for eksisterende bygg til trafikkareal / manøvrering som erstatning for dagens regulerte felles adkomst / snuhammer, og etter avtale med Harstad kommune ved utkjøp av festetomt.

Det reguleres en ny felles adkomstveg gjennom området fra Tore Hunds gate til Tordenskiolds gate. Adkomstvegen vil ha ensidig fortau. Forbi planlagt lekeplass planlegges adkomstvegen som gatetun.

Adkomst mellom Tore Hunds gate 5 og 7 samt adkomst til verftet opprettholdes også som felles adkomster.

Det legges til rette for *Stien langs sjøen* på østlige deler av neset og videre gjennom Harstadhamna til Hamneset. Det legges videre til rette for et offentlig uteoppholdsareal på delvis utfyllt areal i Harstadhamna.

Arealene i sjø reguleres til småbåthavn i Harstadhamna, og til havneområde i sjø langs neset. Gjeldende plan avsetter dette arealet innerst i Harstadhamna til havn / parkering.

I tillegg til eiendommene nevnt over, omfatter detaljreguleringsplanen (deler av) eiendommene 61/240, 61/274, 61/1 og 61/445.

2.2 Utbyggingsavtale

Kristian Holst har varslet Harstad kommune om at man ønsker en utbyggingsavtale i tilknytning til reguleringsplanen.

2.3 Vurdering i fht forskrift om konsekvensutredning

Planlagte utbygging fanges ikke opp av § 2 i forskrift om konsekvensutredninger, og utløser dermed ikke automatisk utredningsplikt. Krav om konsekvensutredning etter § 3 bestemmes av kriteriene i § 4. Etter vår vurdering er det kun Rikspolitiske retningslinjer for areal- og transportplanlegging samt vurdering av vesentlig belastning fht luftforurensing, støy og støv som kan utløse et krav om KU i hht § 4. Vi kan ikke se at planlagt utbygging av sentrumsnære boliger er i konflikt med disse kriteriene.

Dette innebærer at reguleringsarbeidet ikke utløser KU-plikt etter forskrift om konsekvensutredninger, og at reguleringsplanarbeidet gjennomføres som en ordinær prosess.

Harstad kommune har sluttet seg til denne vurderingen.

3 Planprosess

3.1 Kunngjøring og varsling

Oppstart av planarbeid for Hostneset ble varslet i Harstad Tidende 4. april 2014 og sendt naboer og myndigheter i brev datert 3. april 2014.

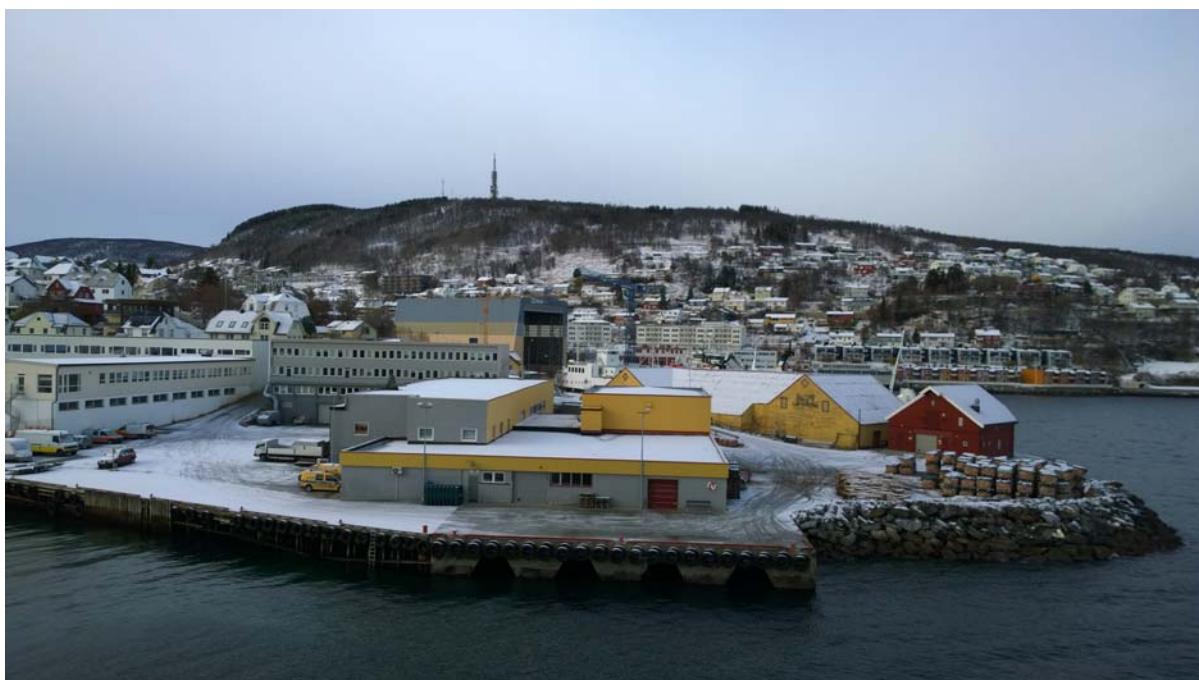
Det kom inn 13 innspill til planarbeidet. Innspillene er referert i avsnitt 9.

3.2 Møter

Oppstartmøte med Harstad kommune ble gjennomført 02.12.2013.

Det har vært gjennomført 6 møter med Harstad kommune, v / Areal og byggesak (ABY).

Videre har det vært avholdt et møte (22.01.2015) med grunneiere, beboere på Hamneset og kommunen vedr utforming av Harstadhamna.



Holstneset sett fra Hamneset (foto: Ark Jim Myrstad)

4 Planstatus og rammebetingelser

4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus

4.1.1 Kommuneplanens arealdel



www.harstad.kommune.no

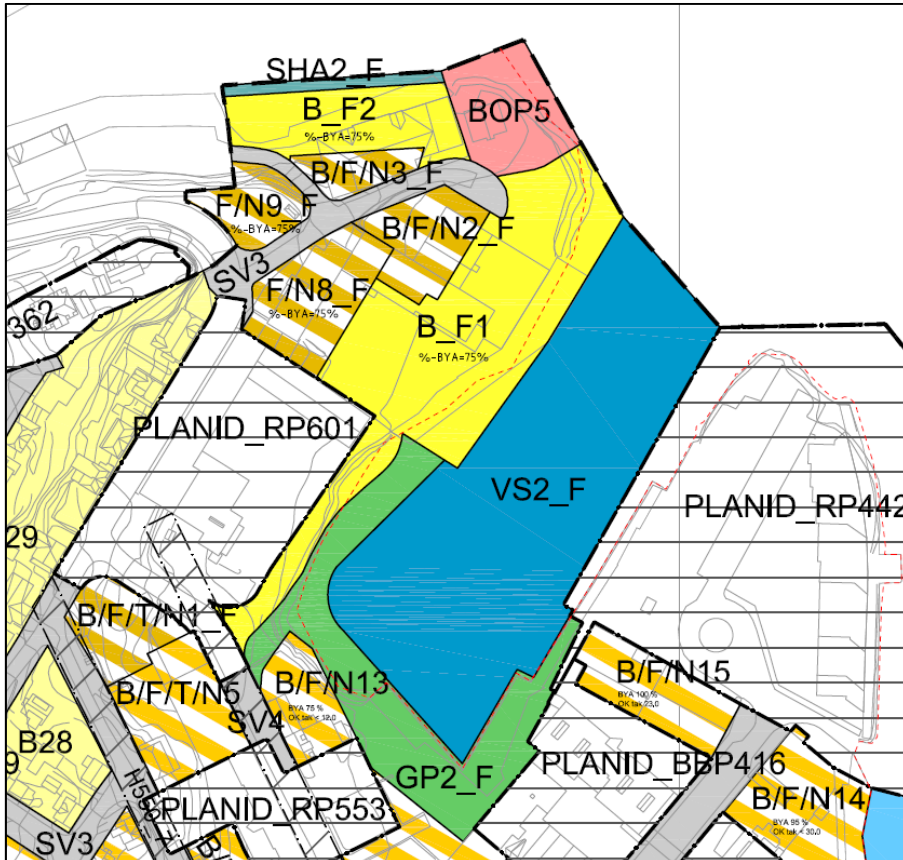
Kommuneplanens arealdel (KPA) ble sist vedtatt 29.04.2010. Figuren over viser planstatus i hht KPA. Deler av eiendommene 63/8 og 61/485 er her avsatt til industri, mens øvrige deler av planområdet er avsatt til erverv. I hht tidligere utgave av PBL omfatter dette formål som kontor, forretning, industri, lager.

4.1.2 Kommunedelplan Harstad sentrum

Forslag til kommunedelplan for Harstad sentrum er lagt på høring fram til 05.06.2015

Kommunedelplan for sentrum omfatter hele planområdet for Holstneset.

Boligruppa nedsatt under sentrumsplanarbeidet har pekt på Holstneset som et egnet sted å etablere tett boligbebyggelse. Her pekes på behovet for intensiv utnyttning, for å få plass for «så mange boliger som mulig».



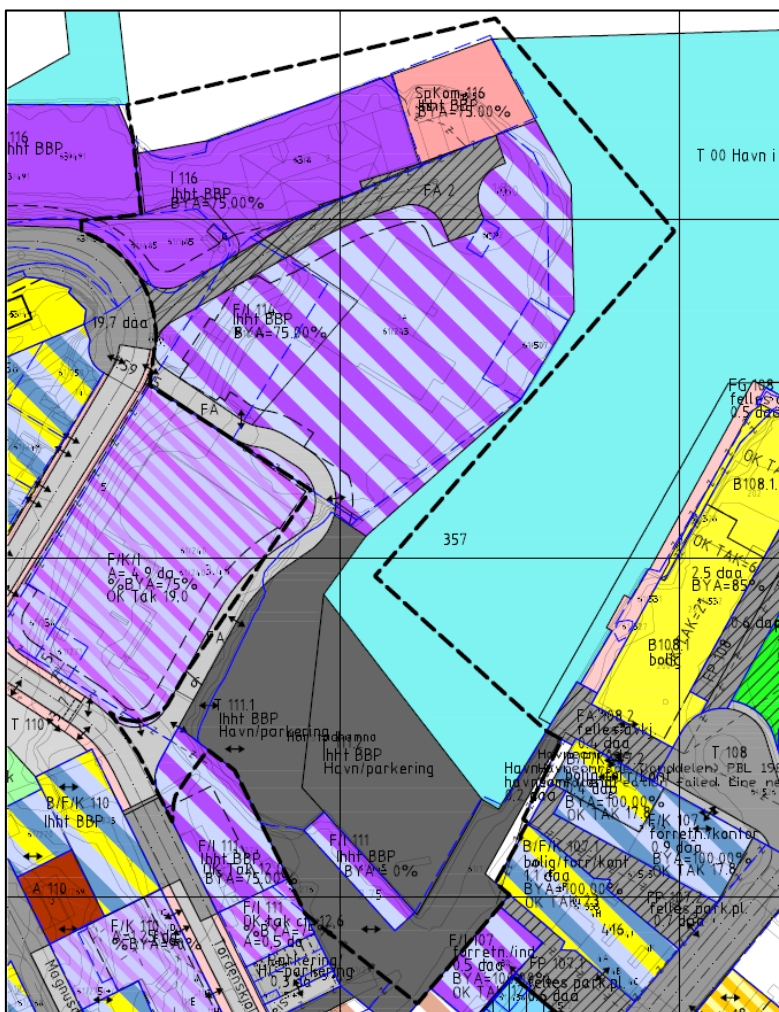
Utsnitt av forslag til KDP sentrum, datert 15.04.2015 (Harstad kommune)

I forslaget til sentrumsplan sies bl.a følgende:

«Det anbefales at utviklingen med høye blokkhus videreføres for Holstneset og at man slik kan avsette denne delen av sentrum for denne typen boligstruktur.»

Det har vært god dialog mellom prosjektet og kommuneplanlegger, og forslag til reguleringsplan for Holstneset er samordnet med sentrumsplanen med tanke på framtidig utnyttelse for vårt planområde.

4.1.3 Gjeldende reguleringsplaner



www.harstad.kommune.no

Planområdet for Hostneset berører to gjeldende reguleringsplaner:

- Plan 357: Del av Harstad Hamn Kv 107, 108,11, 14 og deler av 116, vedtatt 25.02.1999
- Plan 601: Tore Hund's gate 5, vedtatt 19.09.2013

Eiendommene 63/8 og 61/485 er i gjeldende plan avsatt til industri. Eiendommene 61/243, 61/244, 61/50 og 61/92 er avsatt til forretning / industri. Eiendommen 63/507 er avsatt til kommunal teknisk virksomhet. Eiendommen 61/274 og 61/445 i Harstadhamna er avsatt til forretning/industri, mens øvrige arealer i Harstadhamna er avsatt til havn / parkering. Dette inkluderer en betydelig utfylling av sjøareal.

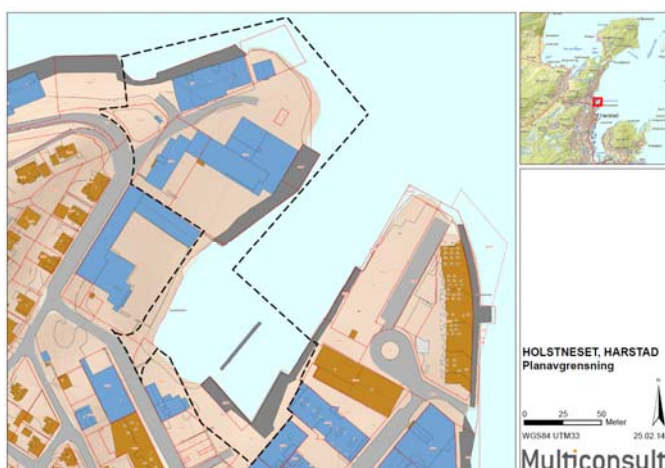
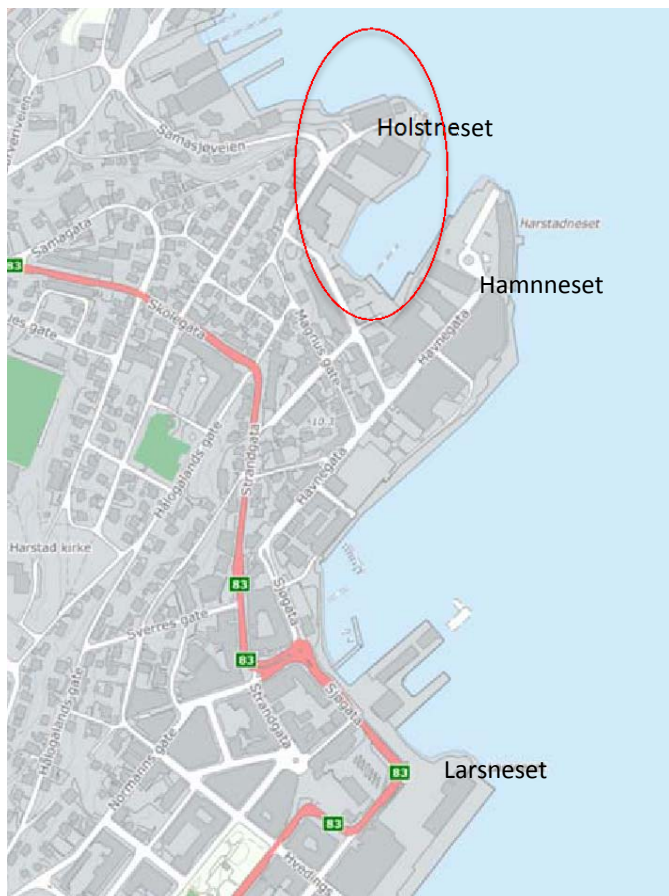
I gjeldende planer er adkomsten til renseanlegget / Holstneset regulert som felles adkomst. Adkomst mellom Tore Hund's gate 5 og 7 til Tordenskiold's gate er også regulert til felles adkomst, mens delen nærmest Tordenskiold's gate er regulert til offentlig veg.

4.2 Pågående planer i området

Vi er ikke kjent med at det pågår annet planarbeid i tilknytning til planområdet, utover kommunedelplan for sentrum som er omtalt over.

5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

5.1 Beliggenhet og avgrensning av planområdet

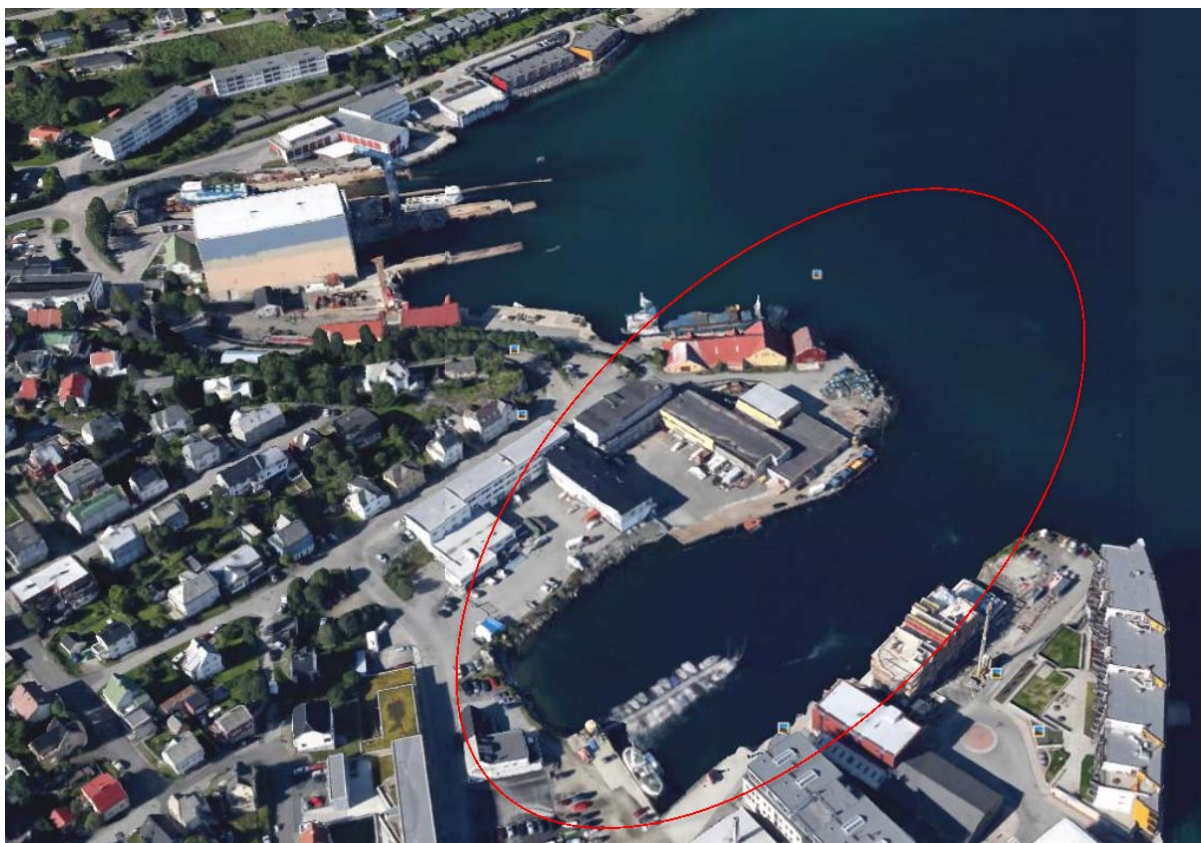


Planavgrensning ved varsel oppstart

Planområdet ligger i sentrum av Harstad, med gangavstand til viktige funksjoner. Etablering av ny adkomstveg til Tordenskiolds gate vil styrke områdets tilknytning til sentrale deler av sentrum.

Planområdet ligger sjønært, med vakker utsikt nordover Vågsfjorden.

5.2 Dagens arealbruk



www.google.earth

Industrivirksomheten på Holstneset skriver seg tilbake fra tidlig på 1900-tallet. Området har huset produksjon av murstein og betong, sildemottak samt fryseri og kjølelager.

På 2000-tallet ble fiskerivirksomheten avviklet, og deler av fryselageret ble revet i 2009. Siden dette har industribygningene vært benyttet som utstyrlager for håndverkere.

En del av bygningsmassen til Kristian Holst AS er et kontorbygg i Tore Hunds gate 7 som er fullt leid ut i dag.

Lagerbygget, som eies av Harstad Skipsindustri AS, ble oppført i 1923. I bygningen inngår en liten del som er av eldre dato, et skur fra 1888. Bygget ble benyttet som lager for kull fram til 1981. Etter dette er bygget benyttet som tørrlager.



Holst fryseri og kjølelager, 1952 (Kristian Holst)



Kullageret, 1956 (Kristian Holst)



Dagens kai utenfor kullageret benyttes til liggekai for Hamek

Områdene i Harstadhamna er preget av en lite planmessig utfylling, og innbyr i liten grad til bruk for befolkningen.



Fylling i Harstadhamna



Arealene på land benyttes mye til parkering i dagens situasjon. Dagens småbåthavn er et positivt innslag i miljøet.



Dagens småbåthavn



Parkering på sjønære arealer

5.3 Landskap

Det vises til rapport «*Detaljplan for Holstneset – Landskap og byform*» (Multiconsult, 12.03.2015).

Det er ikke kartlagt akser / siktlinjer av landskapsmessig verdi rundt Holstneset som ikke allerede er brutt som følge av etablert / påstartet bebyggelse.

De karakteristiske buktene og nesene i byen vurderes som viktige landskapselementer, og sjøarealet i Harstadhamn vurderes å ha historisk verdi.

Nyere bebyggelse på Hamneset er tillatt oppført i flere etasjer enn hva som tidligere har vært vanlig i området. Også verkstedbygget (Hamek) har en betydelig høyde (ca kote +33,3).



Hamek med del av verkstedbygget

5.4 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen fredete kulturminner eller kulturmiljøer innenfor planområdet, i hht Riksantikvarens offisielle database Askeladden.

Kullageret på eiendommen 63/8 er oppført i SEFRAK-registeret. I SEFRAK-registeret oppføres bygninger etablert før 1900. Det er ingen restriksjoner på bygg som er registrert i SEFRAK. Harstad kommune har i samarbeid med HSI og Troms fylkeskommune vurdert bl.a. dette bygget gjennom pågående arbeid med kommunedelplanen for Harstad sentrum. Man har konkludert med at man vil anbefale å rive lagerbygget og erstatte dette av ny boligbebyggelse.

5.5 Grønnstruktur, rekreasjonsområder, uteområder

Det vises til rapport «*Detaljplan for Holstneset – Landskap og byform*» (Multiconsult, 12.03.2015).

Det er i dag ikke etablert grønnstruktur innenfor planområdet.

Innenfor rammene av vedtatte planer er det lagt til rette for å føre Stien langs sjøen gjennom planområdet, samt å etablere friområde / grønnstruktur på kommunal tomt i Tordenskiolds gate. Ut fra dagens aktivitet og områdets beskaffenhet er arealene langs sjøen i begrenset grad tilgjengelige for befolkningen.

Foto under viser lekeplassen på Hamneset, som er opparbeidet tilknytning til de nesten 170 leilighetene som er oppført der de siste årene.



Foto: Ark Jim Myrstad

5.6 Trafikkforhold

Planområdet ligger inntil Tore Hunds gate. Det er ved oppstart av planarbeidet tatt høyde for adkomst også til Tordenskiolds gate.

I planområdet går en adkomstveg til Hamek sitt verkstedsanlegg. Hamek har også to andre adkomster til Samasjøvegen som ikke er like bratte.

Det er bl.a. et smalt fortau forbi Tore Hunds gate 5.

Dagens trafikkmengde er anslått av Harstad kommune til en døgntrafikk på ca 2.000 kjøretøy i Tore Hunds gate og ca 3.000 kjøretøy i Tordenskioldsgate.

5.7 Sosial og teknisk infrastruktur

5.7.1 Skole og barnehage

Bydelen sokner til Harstad barneskole, som ligger i underkant av 400 meters gangavstand på lokale bolig-gater. Man må krysse riksvegen til skolen, dette er sikret gjennom lysregulerte fotgjengerfelt ved St. Olavs gate og ved Hålogalands gate.

Planlagte boliger på Holstneset utgjør ca 125 av et beregnet behov på ca 640 leiligheter i Harstad kommune fram mot 2035. Mange av disse vil komme i sentrum. Harstad barneskole skal rives og erstattes av en ny skole, og det forutsettes at skolen vil ha tilstrekkelig kapasitet til boligene som planlegges i sentrum.

Harstad har mange barnehager, både private og kommunale. De nærmeste kommunale barnehagene er Barnely barnehage i Bjarne Eriligssøns gate (44 plasser 0-6 år) og Hagebyen barnehage i Hagebyveien (45 plasser 0-6 år). Av de private i nærheten av Holstneset kan nevnes Jørns gate familiebarnehage og Trondenesveien familiebarnehage, som begge er små barnehager.

I strategiplan for barnehager 2011 – 2020 (Harstad kommune, 2011) framkommer at «alle barn med lovbestemt rett til plass har fått et tilbud de to siste årene». Med forventet boligvekst og en stadig større andel av foreldre som ønsker barnehageplass, jobber kommunen med å øke kapasiteten på barnehageplasser for å møte framtidige behov.

5.7.2 Teknisk infrastruktur

Langs eksisterende gater i området ligger et relativt nytt VA-ledningsnett fra 1998.

Hovednettet for vannforsyning har dimensjon 160 mm. Fra kum i krysset Tore Hunds gate/Samasjøvegen er det lagt ut et gren i retning nordøst mot avløpsrenseanlegget med dimensjon 110 mm. Inn til Kristian Holst AS' eiendommer ligger det to ledninger for vannforsyning, en med dimensjon 110 og en med dimensjon 32 mm.

Planområdet omfatter et kommunalt avløpsanlegg / renseanlegg med utslipp i sjøen på ca kote -34. Det er spillvannsledning i samme trasé som vannledningen ned til renseanlegget. Denne har dimensjon 630 mm, som vurderes å være rikelig kapasitet.

Overvannsledning med dimensjon Ø315 ligger i samme trasé som de øvrige ledningene, og går til direkte utslipp rett øst for renseanlegget.



Kommunalt renseanlegg innenfor planområdet

5.8 Grunnforhold

Det er gjennomført grunnundersøkelser i området, som grunnlag for vurdering av stabilitet, «Grunnundersøkelser – orienterende geoteknisk vurdering» (Multiconsult, datert 04.11.2015) samt brev datert 16.04.2015 vedr grunnforhold HSI.

Undersøkelsene ble gjennomført ved 11 totalsonderinger samt en prøveserie med påfølgende klassifisering.

Løsmassemektingen varierer mellom 0,2 og 3,5 meter i nord. Øverst er det et løst til middelfast lag, antatt sand / korallsilt. Under er et meget fast lag, antatt morene.

Innerst i Harstadhamna varierer løsmassemektingen mellom 0,8 og 5,0 meter. Øverst er det også her et løst til middelfast lag, antatt sand / korallsilt. Under er det stedvis et bløtt leirlag på inntil 2,5 meter.

5.9 Miljøforhold

5.9.1 Støy

Området ligger skjermet fra trafikk, delvis inntil et underordnet vegnett.

Som nabo til Hameks verksted kan støy tidvis være en utfordring, særlig for de deler av planområdet som ligger nærmest verkstedet.

Forholdet til støy er vurdert nærmere i en egen rapport (Multiconsult, datert 25.03.2015)

5.9.2 Miljøgeologisk vurdering

Siden store deler av planområdet har vært et levende industriområde, er det gjennomført miljøgeologiske vurderinger med tanke på forurensning i grunn og sjø. Det vises til notatene «Historisk kartlegging» og «Miljøgeologisk vurdering» (Multiconsult, datert 24.04.2014 og 27.03.2015)

I vurderingen ble det samlet inn informasjon om tidligere bruk av området og gjort vurderinger av om det er grunn til mistanke om forurensning i grunnen. Historiske opplysninger er i hovedsak mottatt fra Kristian Holst.

Store deler av dagens område er utfyllt i sjø, og det er oppgitt at det er benyttet diverse fyllmasser. Det skal ikke ha vært nedgravde oljetanker i området, kun en dagtank på stativ.

Miljøundersøkelser av overflatejord (0-2 cm) har påvist forurensning av tungmetaller og PCB på eiendommen 63/8 (NGU 2005).

Det anbefales miljøgeologiske undersøkelser på land for å kartlegge forurensningssituasjonen på eiendommene, når eksisterende bygningsmasse er revet.

Sjøområdene utenfor Holstneset var en del av prosjektet Ren Harstad havn, og områdene er delvis mudret, delvis tildekket. Kartlegging etter gjennomført opprydding viser at miljøtilstanden kan klassifiseres som «god» i fht tungmetaller (PAH₁₆ og PCB₇).

6 Beskrivelse av planforslaget

6.1 Hovedtrekk i planforslaget

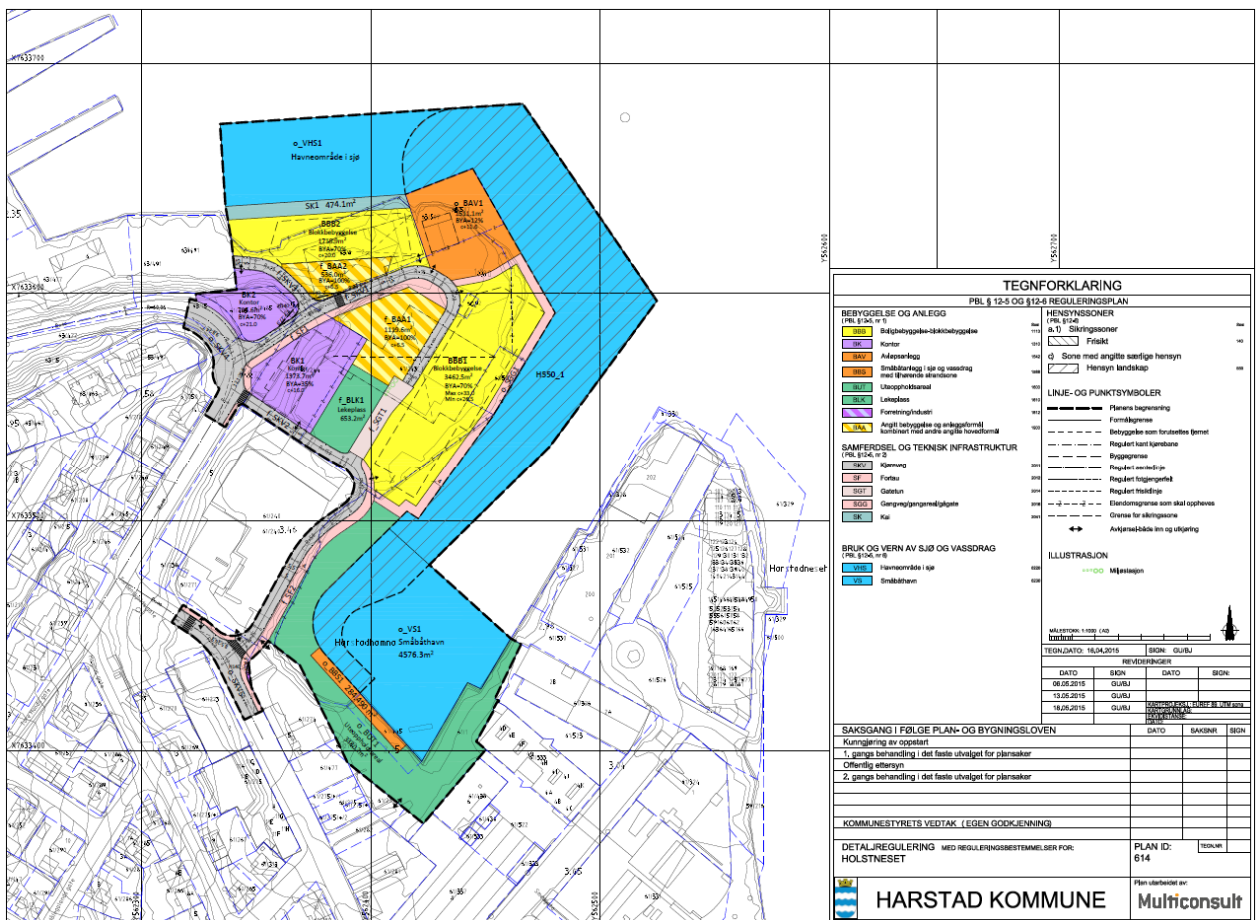
Reguleringsplanen legger til rette for en omdanning av Holstneset, fra nedlagt industriområde til sentrumsnært boligområde med høy tetthet og god kvalitet.

Planen legger til rette for om lag 125 leiligheter, inntil 25 på HSI sin eiendom og inntil 100 på Kristian Holst AS sin eiendom. Det legges til rette for gode lekearealer som skal dekke kravet til lekeplass ved inngang og nærlekeplass for boligene. Planen tar høyde for etablering av *Stien langs sjøen* der det er mulig å etablere denne, og gjennom Harstadhamna til Hamnneset. I tillegg er det avsatt arealer i Harstadhamna til et betydelig uteoppholdsareal. Dette arealet er en del av kommunens plan for utvikling av uteoppholdsarealer for hele bydelen. Planen åpner for at dagens småbåthavn kan opprettholdes og utvides.

Kommunens avløpsanlegg sikres gjennom en betydelig utvidelse av eiendommen. Planen forutsetter at dagens bebyggelse opprettholdes.

Kristian Holst AS sitt kontorbygg i Tore Hunds gate forutsettes videreført som i dagens situasjon. På dagens parkeringsplass, eiendommen 61/485, planlegges et nytt kontorbygg.

Samlet vil reguleringsplanen tilrettelegge for en omdanning til et attraktivt, sentrumsnært og sjønært areal for bolig og kontorvirksomhet.



Plankart datert 18.05.2015

Reguleringsplanen er tilpasset eksisterende reguleringsplaner så langt det lar seg gjøre.

6.2 Planlagt arealbruk

Planområdet er disponert til følgende formål:

Formål	Underformål / delområder	Delsum (dekar)	Total sum (dekar)
Bebyggelse og anlegg	Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BBB1, BBB2)	5,18	14,84
	Kontor (BK1, BK2)	2,17	
	Avløpsanlegg (BAV1)	1,51	
	Uteoppholdsareal (BUT1)	3,38	
	Småbåtanlegg	0,28	
	Lekeplass (BLK1)	0,65	
	Forretning / industri	0,01	
	Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (BAA1, BAA2)	1,66	
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Kjøreveg, Fortau, Gatetun, Gangveg	5,07	5,54
	Kai (SK1)	0,47	
Bruk og vern av sjø og vassdrag	Havneområde i sjø (VHS1)	10,95	15,53
	Småbåthavn	4,58	
Sum			35,92

6.3 Konsept / illustrasjonsplan

Det er utarbeidet konsepter for utvikling av planområdet, av hhv Ark Jim Myrstad AS (for Kristian Holst AS) og A3 Arkitektkontor AS (for HSI).

Disse konseptene er benyttet som grunnlag for bl.a. vurdering av *Landskap og byform*.



Utsnitt av modell for ny bebyggelse (Multiconsult)



Utsnitt av modell (Multiconsult) som viser planlagt bebyggelse på Holstneset sett i sammenheng med eksisterende bebyggelse.

Illustrasjonsplan som viser uterom og bebyggelse, Ark Jim Myrstad AS datert 12.05.2015, følger også som vedlegg til reguleringsplanen.

6.4 Utfylling i sjø

Det forutsettes utfyllinger i sjø i planområdet. Byggearealer skal ligge på minimum kote + 3,1 i tråd med forslag til kommunedelplan for sentrum.

Boligetasjene ligger høyere, minimum på hhv ca kote + 6,3 for BBB1 og + 6,2 for BBB2.

Kommunalt renseanlegg ligger på kote + 2,6.

Arealer utenfor planlagt utfylling reguleres til havneområde i sjø. Det avsettes hensynssone landskap der fylling tillates.

I hht orienterende geoteknisk vurdering vil stabiliteten ved utfylling i sjø være tilfredsstillende med en skråningshelning på 1:1,4 eller slakere.

Det nedfelles i planens bestemmelser at følgende dokumentasjon skal framlegges i fbm rammesøknad:

- Fylling i sjø må detaljprosjekteres.
- Søknad om utfylling skal godkjennes av Fylkesmannen i Troms.
- Det skal gjennomføres miljøtekniske grunnundersøkelser på land når eksisterende bebyggelse er revet.
- Tiltaksplan for graving i og håndtering av forurensete masser skal utarbeides.

6.5 Bebyggelse

Planen omfatter 5 byggeområder:

- BBB1 – boliger på østsiden av Holstneset, med tilhørende BAA1 – bygg for parkering og boder under lekeareal sentralt på neset.
- BBB2 - boliger på vestsiden av Holstneset, med tilhørende BAA2 – bygg for parkering og boder under lekeareal foran boligblokka.
- BK1 – eksisterende kontorbygg, Tore Hunds gt 7.

- BK2 – nytt kontorbygg på eiendommen 61/485.
- BAV1 – eksisterende kommunalt avløpsanlegg.

6.5.1 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse: BBB1

Bebyggelsen etableres i 3 volumer langs kaia på østsiden av Holstneset. Planen åpner for en byggehøyde mellom kote +26,5 og kote + 33. Planen åpner for inntil 100 leiligheter av varierende størrelse.

Boligene vil i stor grad speile boligbebyggelsen på Hamneset, der siste blokk som er under etablering etableres i 10 etasjer.



Ny bebyggelse sett fra Magnus gate ved Sion (Fotomontasje: Multiconsult)

Tillatt BYA for BBB1 er 70 %.

Parkering og bodarealer etableres under boligene samt i eget bygg under sentralt lekeareal (BAA1).

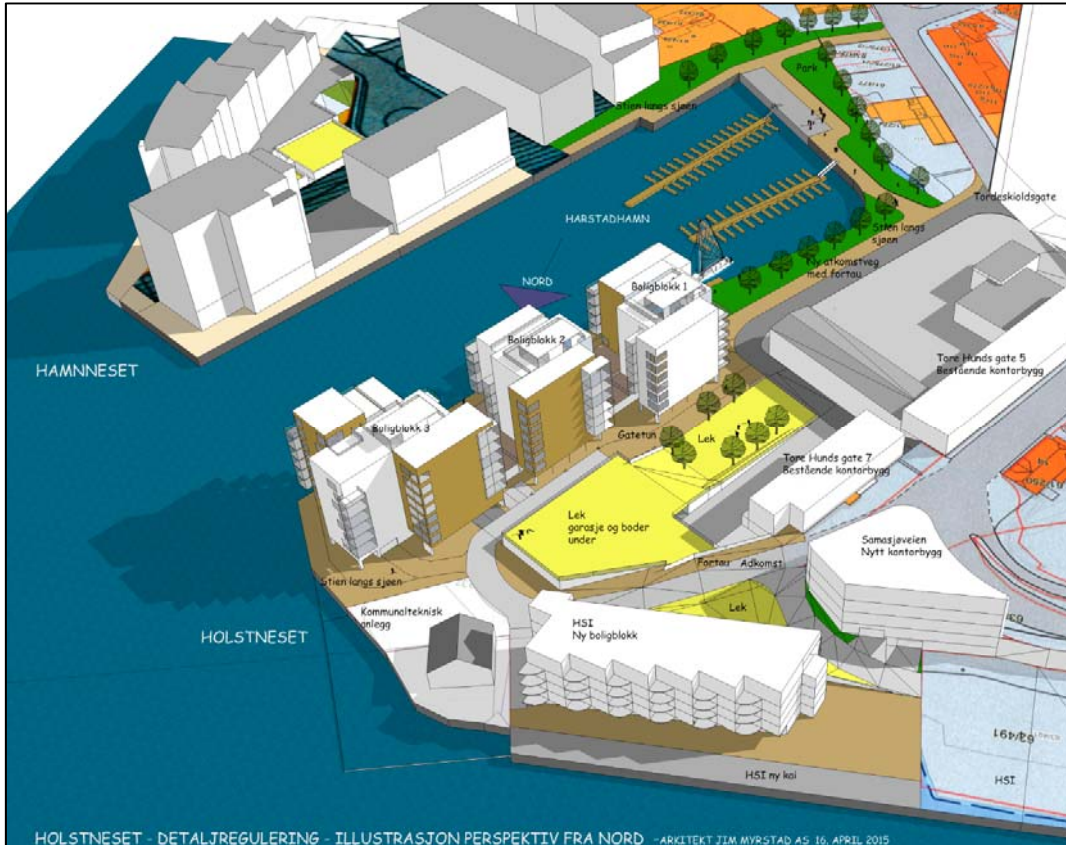
Forbi boligbebyggelsen tillates etablert fortau / gangsoner inntil bygningsmassen, delvis overbygget.

6.5.2 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse: BBB2

Bebyggelsen etableres som en lavblokk langs ny kai på vestsiden av Holstneset. Planen åpner for en byggehøyde opp til kote + 20. Planen åpner for inntil 25 leiligheter.

Tillatt BYA for BBB2 er 70 %.

Parkering og bodarealer etableres under boligene, i 1. etasje, samt i eget bygg under lekeareal (BAA2).



Illustrasjon planlagt utbygging (Ark Jim Myrstad)

6.5.3 Parkeringsbygg og boder med lekeareal på taket: BAA1

Bygget huser parkeringsplasser for beboere i BBB1, samt boder. Bygget etableres i en etasje, begrenset til kote + 6,5.

Tillatt BYA for BAA1 er 100 %.

Taket opparbeides til felles lekearealer for BBB1.

Det tillates etablert trafo samt evt fjernvarmesentral i BAA1.

6.5.4 Parkeringsbygg og boder med lekeareal på taket: BAA2

Bygget huser parkeringsplasser for beboere i BBB2, samt boder. Bygget etableres i en etasje, begrenset til kote + 6,5.

Tillatt BYA for BAA2 er 100 %.

Taket opparbeides til felles lekearealer for BBB2.

6.5.5 Eksisterende kontorbygg: BK1

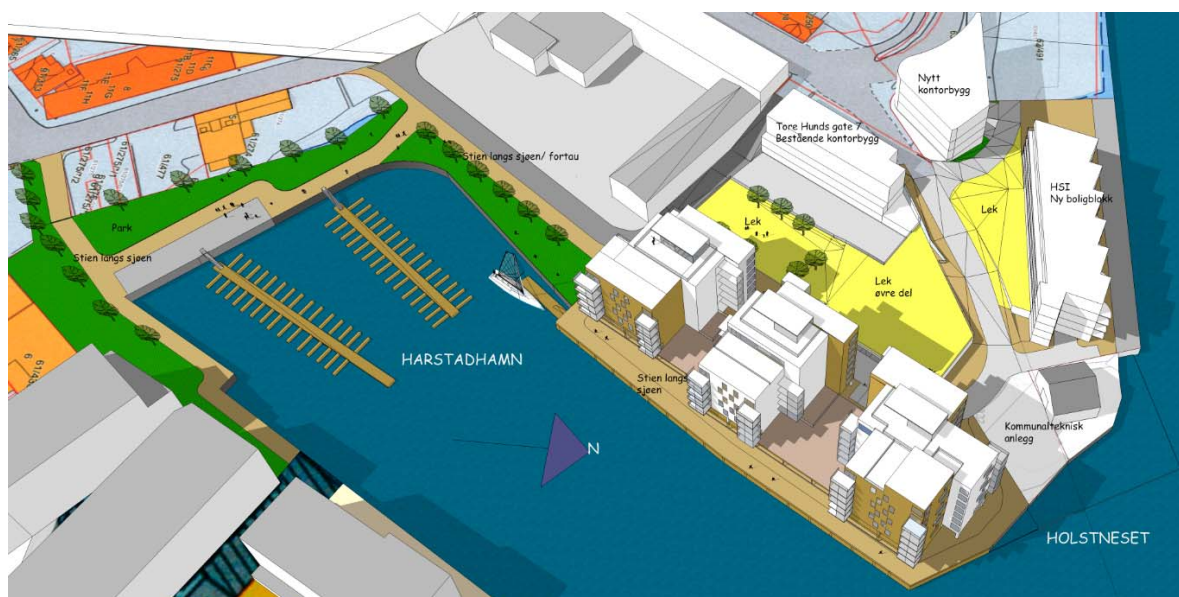
Området reguleres for dagens situasjon. Maksimal høyde er i planen begrenset til kote + 16,5.
Tillatt BYA for BK1 er 35 %.

6.5.6 Kontorbygg på eiendommen 61/485: BK2

Det planlegges et nytt kontorbygg på dagens parkeringsplass på eiendommen 61/485.
Bygget planlegges med 3 kontoretasjer over 2 parkeringsetasjer som får innkjøring fra adkomst til Hamek.

Maksimal høyde er begrenset til kote + 21.

Tillatt BYA for BK2 er 70 %.



Illustrasjon planlagt utbygging (Ark Jim Myrstad)

6.5.7 Kommunalt avløpsanlegg: BAV1

Området er regulert til kommunalt avløpsanlegg.

Planen legger opp til en videreføring av dagens bebyggelse, men åpner som i gjeldende plan for en utvidelse av tomte gjennom utfylling i sjø.

Maksimal høyde er begrenset til kote + 11,6.

Tillatt BYA er 12 %.

6.5.8 Småbåtanlegg: BBS1

Området er regulert til småbåtanlegg på land.

Det nedfelles i planens bestemmelser at flytebrygger for småbåter skal forankres i BBS1.

6.5.9 Utforming av bebyggelse

Det nedfelles krav i planens bestemmelser om at bebyggelsen skal utformes slik at bygningsmassen innenfor planområdet fremstår som helhetlig, og med felles trekk i volum og eksteriør.

Videre stilles krav om at det ved søknad om rammetillatelse skal dokumenteres at rimelige skjønnhetshensyn er tatt.

6.6 Uteoppholdsareal, lekeplasser

6.6.1 Lekeplasser

I tilknytning til de to boligområdene BBB1 og BBB2 etableres felles lekearealer.

For BBB1 etableres lekeplass ved inngang og nærlekeplass i tråd med arealkravene i kommuneplanens arealdel. Dvs 600 m² lekeplass ved inngang og 1.000 m² nærlekeplass for inntil 100 boliger. Lekeplassen opparbeides i sammenheng og får en spennende utforming med etablering over to nivå. Kontakt mellom de to nivåene sikres i tråd med krav til universell utforming. Lekearealer på øverste plan samt på skråplan sikres gjennom inngjerding. Nedre del av lekearealet ligger inntil gatetun / adkomstveg, og kan sikres med gjerde eller lignende ved behov.

For BBB2 etableres lekearealer som skal dekke de 25 boligenes behov for lekeplass ved inngang (150 m²) og nærlekeplass (250 m²). Lekearealet kan sikres med gjerde mot veg om behov.



Utsnitt av illustrasjonsplan datert 12.05.2015 (Ark Jim Myrstad)

Lekeplassene vil få gode solforhold, se avsnitt 7.4.

Som strøkslekeplass benyttes de store og varierte lekearealene ved Harstad skole. Gangavstanden dit er om lag 500 meter, dvs i tråd med krav i kommuneplanens arealdel. Strøkslekeplass er tenkt benyttet av større barn (fra 10 år og oppover). Disse antas å gå til skolen daglig, slik at gangavstanden ikke vurderes å være en problemstilling.

I planens bestemmelser er det stilt krav om at detaljert plan for opparbeidelse av lekearealer og utearealer (utomhusplan i målestokk 1:200) skal følge søknad om rammetillatelse.



Lekearealer ved Harstad skole med Holstneset i bakgrunnen (Google earth)

6.6.2 Uteoppholdsareal bolig

I planen er avsatt ca 4.500 m² uteoppholdsareal innenfor BBB1. Dette omfatter private balkonger, felles takterrasser, uteoppholdsareal på bakken inkludert Stien langs sjøen, gatetun og lekearealer.

I planen er avsatt ca 1.250 m² uteoppholdsareal innenfor BBB2. Dette omfatter private balkonger, svalganger og lekearealer i tilknytning til bygget.

I planens bestemmelser er det stilt krav om at detaljert plan for opparbeidelse av lekearealer og utearealer (utomhusplan i målestokk 1:200) skal følge søknad om rammetillatelse.

6.6.3 Uteoppholdsarealer i Harstadhamna

Etter ønske fra Harstad kommune, avsettes et areal på nesten 3.400 m² til offentlig uteoppholdsareal langs grensen mot adkomstveg langs Tore Hunds gate 5, i Harstadhamna og på kaiene på østsiden av Harstadhamna. Arealet er tenkt å kunne benyttes som rekreasjonsarealer for beboere i bydelen og ellers for befolkningen. *Stien langs sjøen* etableres gjennom området i 4 meters bredde, primært mot sjøen. Dette sikrer en god avslutning mot og tilgjengelighet til sjøen. Langs eiendommen Tore Hunds gate 5 følger *Stien langs sjøen* fortau langs ny adkomstveg (4 meters bredde).

Det tillates etablert småbåthavn(er) med gangadkomst fra Harstadhamna. Det forutsettes at parkering kan løses fra eksisterende offentlige parkeringsplasser i området.

I planen er vist kjøreadkomst fra adkomstveg Tordenskioldsgate. Planen forutsetter at varelevering til tilliggende eiendommer og småbåthavna tillates.



Utsnitt av illustrasjonsplan datert 12.05.2015 (Ark Jim Myrstad)

Detaljert utforming av uteoppholdsarealene forutsettes avklart i fbm opparbeidelse.

I planens bestemmelser er det stilt krav om at detaljert plan for opparbeidelse av lekearealer og utearealer (utomhusplan i målestokk 1:200) skal følge søknad om rammetillatelse.

6.7 Trafikkløsninger

6.7.1 Felles adkomstveg (SKV1-3)

Det planlegges nye adkomstveger gjennom området, fra Tore Hunds gate til Tordenskioldsgate. Adkomstvegene er regulert til felles adkomst. Standard er i hht Statens vegvesen håndbok veg- og gateutforming (Håndbok N100), med 5 meters bredde pluss 0,25 meter skulder (Sa1, ÅDT < 1.500). Adkomstvegen er dimensjonert for kjøretøy til kommunens renseanlegg, renovasjon, brøyting og utrykningskjøretøy. Anslått trafikkmengde på adkomstvegen er en årsdøgntrafikk på 400 kjøretøy mot Tore Hunds gate og betydelig lavere mot Tordenskioldsgate.

Adkomstveg fra Tore Hunds (SKV1) gate benyttes som adkomst til:

- Hamek via egen adkomstveg
- Parkeringsetasje BK2 via adkomst Hamek
- BK1
- BBB2 og BAA2
- BAV1

- BBB1 – nordre innkjøring til parkeringsetasje samt parkeringshus under lekearealer (BAA1)
- Besøkende til BBB1

Adkomst fra Tordenskioldsgate (SKV2) benyttes som adkomst til:

- BBB1 – søndre innkjøring til parkeringsetasje
- Parkering BK1
- Adkomst Tore Hunds gate 5 og eiendommen 61/274

Det reguleres ensidig fortau i 3 meters bredde langs adkomstvegen. Forbi bebyggelsen i BBB1 etableres fortau / gangsoner inntil bygningsmassen, delvis overbygget.

Forbi eiendommen Tore Hunds gt 5. reguleres fortauet i 4 meters bredde. Fortauet vil her også fungere som *Stien langs sjøen*.

Adkomst til Hamek (SKV3) reguleres som felles adkomstveg, og gir adkomst til Hameks anlegg samt parkering for planlagt kontorbygg på 61/485.

6.7.2 Kryss med Tore Hunds gate og Tordenskiolds gate

Felles adkomstveg gjennom Holstneset kobles til Tore Hunds gate og Tordenskiolds gate som T-kryss. Deler av de kommunale vegene med fortau reguleres gjennom denne planen, o_SKV4-5 og o_SF3-6. Sistnevnte er ikke angitt med påskrift i plankartet.

6.7.3 Gatetun (SGG1)

Forbi lekearealene til BBB1 på bakken opparbeides adkomstvegen som gatetun. Dvs at arealet skal utformes slik at motorisert trafikk skal gå på fotgjengernes premisser. Gatetunet kan beplantes og utstyres med soner for opphold el.lign, men skal være mulig å trafikkere. Gatetunet skal ha begrenset gjennomkjøring.

Det etableres miljøstasjon innenfor gatetunet. Denne er illustrert på plankartet.

6.7.4 Stien langs sjøen

I planen er det tatt høyde for etablering av *Stien langs sjøen* gjennom planområdet, fra Holstneset via Harstadhamna til Hamneset. Gjennom BBB1 er stien regulert som Gangveg/gangareal / gågate (SGG1).



Utsnitt av illustrasjonsplan datert 12.05.2015 (Ark Jim Myrstad)

I planens bestemmelser er det stilt krav om at detaljert plan for opparbeidelse av lekearealer og utearealer (utomhusplan i målestokk 1:200) skal følge søknad om rammetillatelse.

Dette omfatter *Stien langs sjøen*.

6.7.5 Tilgang for nødteater

Det legges til grunn at nødteatene er gitt tilfredsstillende tilgang til bebyggelse og utearealer. I tillegg til etablering av offentlige og private kjøreveger, er deler av utomhusarealene kjørbare.

I planens bestemmelser er det stilt krav om at dokumentasjon på tilgjengelighet for nødteatene skal vedlegges rammesøknaden.

6.8 Privat kaianlegg (SK1)

I planen er det regulert et privat kaianlegg langs den tidligere kullagertomta.

Tilflott til kaia er sikret gjennom at tilgrensede sjøarealer er avsatt som *Havneområde i sjø* m.fl. i andre planer.

Fartøy fortøyd ved kaia skal tilknyttes landstrøm.

6.9 Parkering

Planen legger til rette for 1 parkeringsplass pr bolig. Dette i tråd med forslag til kommunedelplan for sentrum.

Parkering for beboere i BBB1 løses gjennom parkering i parkeringsetasje på plan 1 (kote + 3,1) under boligblokkene, samt i parkeringsbygg under lekearealer på motsatt side av adkomstvegen (BAA2). Besøksparkering løses ved etablering av parkeringsplasser på bakken foran boligblokkene.

Det er lagt opp til parkering for beboere og besøkende i BBB2 i egen parkeringsetasje under boligene, på plan 1 (kote + 3,1).

Det skal etableres nødvendige parkeringsplasser for funksjonshemmede. Det skal også etableres uttak for lading av Elbil i fbm parkeringsplassene.

Sykkelparkering etableres i tråd med forslag til kommunedelplan for sentrum, 2 plasser pr leilighet.

For BK2 legges til rette for 1 parkeringsplass pr 100 m², i tråd med forslag til KDP sentrum.

6.10 Teknisk infrastruktur

6.10.1 Energiløsning

Det er tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegget for nye bygninger med bruksareal over 500 m² samt ved hovedombygging for bygg med bruksareal over 500 m² (FOR-2009-10-29-1352). Plikten gjelder innenfor konsesjonsområdet. Krav om tilknytning for bebyggelse innenfor planområdet nedfelles i planens bestemmelser.

Det tillates etablert evt fjernvarmesentral innenfor planområdet, integrert i bebyggelsen.

6.10.2 Strømforsyning

Det tillates etablert trafo innenfor planområdet. Trafo forutsettes integrert i øvrig bebyggelse.

6.10.3 Vann- og avløp

I hht forslag til KDP sentrum har eksisterende system for vann og avløp tilstrekkelig kapasitet for å kunne ivareta behovet i framtiden.

Det er sannsynlig at ny bebyggelse innenfor planområdet kan forsynes med vann fra eksisterende 160 mm hovedledningssystem. Dette må imidlertid vurderes opp i mot konkrete krav til sprinkler-/brannvannsforsyning og kapasiteten på eksisterende ledningsnett.

Sprinklersentral etableres i tilknytning til de to boligfeltene.

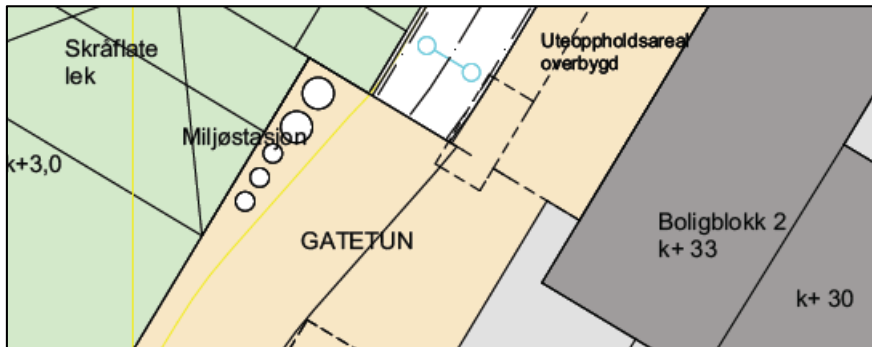
Eksisterende spillvannsledning vurderes å ha rikelig kapasitet. Det antas at det ligger godt til rette for å koble spillvann fra ny bebyggelse til denne ledningen.

Det antas at en del overvann fra drenering av vegger og plasser kan tilkobles eksisterende overvannsledning. Taknedløp og drenering fra ny blokkbebyggelse kan ha direkte utslipp i sjøen i stedet for å tilkobles kommunalt nett.

Detaljert løsning avklares i rammesøknad.

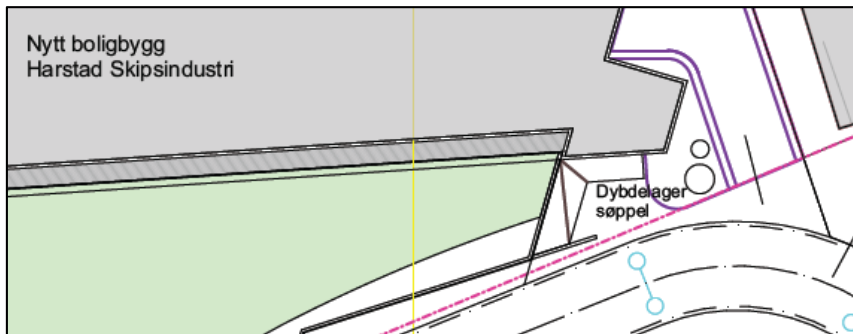
6.10.4 Avfallsløsning

Det har vært dialog med Hålogaland Ressursselskap og man har for BBB1 avsatt arealer for plassering av miljøstasjon i tilknytning til gatetunet.



Utsnitt av illustrasjonsplan som viser miljøstasjon i gatetun (Ark Jim Myrstad)

For BBB2 etableres faste bokser for brennbart avfall og matavfall ved inngang. For øvrige fraksjoner benyttes anlegget for BBB1.



Utsnitt av illustrasjonsplan som viser beholdere ved inngang BBB2 (Ark Jim Myrstad)

I planens bestemmelser er det stilt krav om at plan for avfallshåndtering skal vedlegges rammesøknad.

6.11 Universell utforming

I hht håndbok 278 «universell utforming av vegger og gater» (Statens vegvesen 2011) bør ikke stigningen på gangveger være over 1:20 (5 %). På korte strekninger, inntil 3 meter, kan stigningen være 1:12 (8%).

Ny adkomstveg fra Tordenskioldsgate er tilnærmet flat og fortauet er dermed innenfor kravene helt fram til boligbebyggelsen i BBB1 og også BBB2.

Fortau langs ny adkomstveg fra Tore Hunds gate har en stigning på ca 8 %. Dette følger imidlertid av terrenget, og kan vanskelig endres.

Så lenge beboerne i begge boligprosjektene har anledning til å benytte adkomst fra Tordenskiolds gate, vurderes kravene til universell utforming i fht stigningsforhold for gangveger / fortau som oppfylt.

For bebyggelsen forutsettes at krav i gjeldende regelverk følges.

6.12 Gjennomføring

Planen rommer fem byggeområder, to boligområder (BBB1, BBB2) med tilhørende arealer (BAA1, BAA2) og to kontorbygg (BK1, BK2). I tillegg omfatter planen eksisterende kommunalt avløpsanlegg (BAV1). Bolig- og kontorprosjektene kan gjennomføres uavhengig av hverandre.

6.12.1 BBB1

For boligene i BBB1 er det tenkt følgende utbyggingstrinn:

Byggetrinn 1

Utbyggingen er tenkt å starte fra sør, slik at søndre blokk vil være 1. byggetrinn.

Boligblokk 1 forutsetter at følgende utbygges parallelt:

- Utfylling til byggetrinn 1
- Etablering av parkeringsetasje som gir tilstrekkelig parkering for byggetrinn 1
- Miljøstasjon
- Adkomstveg med fortau mot Tordenskioldsgate (SKV2)
- Lekeareal på bakken; BLK 1

Byggetrinn 2

Byggetrinn 2 omfatter midtre boligblokk, nr 2.

Boligblokk 2 forutsetter at følgende utbygges parallelt:

- Utfylling til byggetrinn 2
- Etablering av parkeringsetasje under blokk 2
- Etablering av parkering og boder i BAA1 samt etablering av lekeareal på tak
- Adkomstveg med fortau fra Tore Hunds gate (SKV1)

Byggetrinn 3

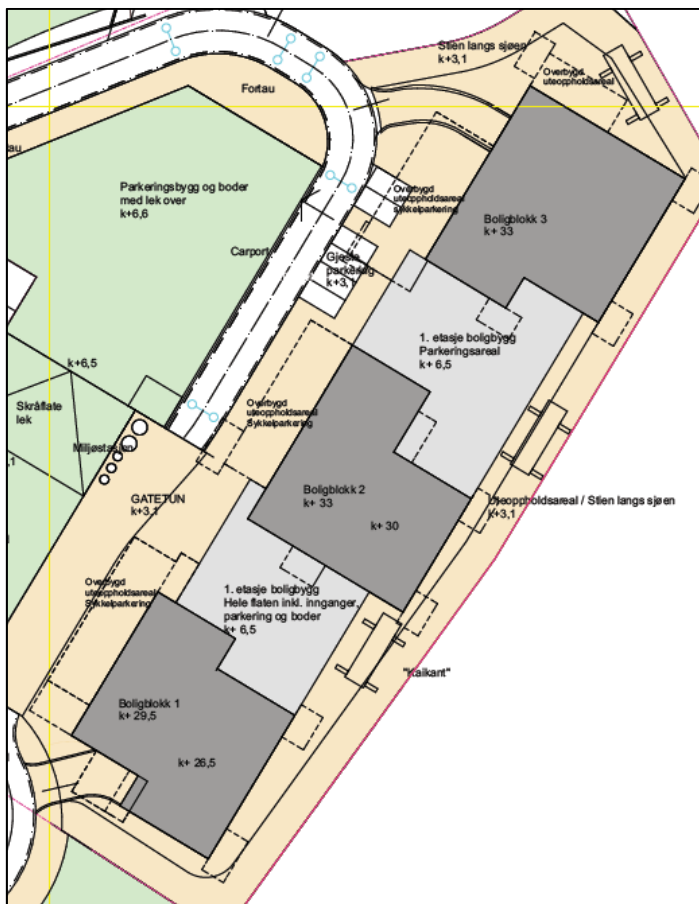
Byggetrinn 3 omfatter nordre boligblokk, nr. 3.

Boligblokk 3 forutsetter at følgende utbygges parallelt:

- Utfylling til byggetrinn 3
- Etablering av resterende parkeringsetasje i BBB1
- Gatetun (SGT1)

Uteoppholdsarealer på bakken og Stien langs sjøen ferdigstilles innenfor BBB1

Boligblokk 1, 2 og 3 er vist i utsnitt av illustrasjonsplan neste side.



Utsnitt av illustrasjonsplan datert 12.05.2015 (Ark Jim Myrstad)

6.12.2 BBB2

BBB2 bygges ut i ett trinn, og forutsetter at følgende utbygges parallelt:

- Utfylling for BBB2
- Etablering av parkeringsetasje
- Etablering av lekeareal på tak av BAA2
- Adkomstveg med fortau til kommunalteknisk anlegg fra Tore Hunds gate (SKV1), likeså adkomst til skipsverftet (SKV3)

6.12.3 BK1

BK1 reguleres med bebyggelse som i dag.

6.12.4 BK2

Etablering av kontorbygg BK2 gjennomføres i ett trinn, og forutsetter at følgende utbygges parallelt:

- adkomstveg forbi tomte med fortau (del av SKV1) samt adkomst til skipsverftet (SKV3)

6.12.5 BAV1

BAV1 reguleres med bebyggelse som i dag.

Utfylling i sjø forutsetter at adkomstveg med fortau fra Tore Hunds gate (SKV1) er etablert.

7 Virkninger av planforslaget

7.1 Forholdet til overordnede planer

Det er redegjort for planforslagets forhold til overordnede planer under avsnitt 4.1.

Planforslag for Holstneset er i tråd med forslag til kommunedelplan for Harstad sentrum.

Utforming av arealene i Harstadhamn, som i gjeldende reguleringsplan er avsatt til havn / parkering er diskutert med Harstad kommune gjennom planprosessen. Det ble i den forbindelse også arrangert et møte den 22.01.15 med grunneiere i området, beboere på Hamneset samt representanter fra Harstad kommune (kommuneplanlegger, Eiendom, Areal og byggesak, Harstad Havn).

I møtet var det stor enighet om at man bør beholde vannspeilet i en framtidig situasjon, og gjerne legge til rette for småbåthavn. Men at en begrenset fylling vil gi rom for nødvendige utearealer for befolkningen. Dette er hensyntatt i planforslaget, og også i forslag til KDP sentrum.

7.2 Forholdet til gjeldende reguleringsplaner i området

Deler av gjeldende reguleringsplan for *Del av Harstad Hamn* endres som følge av planforslaget.

Gjeldende *plan for Tore Hunds gate 5* berøres i mindre grad, men regulert adkomstveg nord for eiendommen justeres noe. Videre legges det opp til utfylling utenfor regulert adkomstveg, for etablering av uteoppholdsarealer og *Stien langs sjøen*.

For eiendommen 61/274 blir virkningene av planforslaget minimale. Et mindre areal omreguleres fra byggeformål til fortau, og et mindre areal reguleres til forretning / industri i nytt kryssområde med Tordenskiolds gate. Eiendomsgrensene endres i hht dette.

7.3 Landskap og byform

Det er gjennomført en vurdering av *Landskap og byform* (Multiconsult, datert 12.03.2015) i hht føringer fra Harstad kommune i oppstartsmøtet.

I vurderingen er følgende vektlagt:

- Siktlinjer
- Landskapsform
- Bebyggelsesstruktur
- Byggehøyder
- Byggtype og funksjon
- Grønnstruktur

Det er også konstruert fotomontasjer som viser planlagt utbygging fra en rekke representative ståsteder i en synlighetsanalyse.

Rapporten oppsummeres slik:

1. Siktlinjer:

Det er ikke kartlagt akser/siktlinjer av landskapsmessig verdi i området som ikke allerede er brutt som følge av etablert/påstartet bebyggelse.

Imidlertid vil planlagt bebyggelse medføre at dagens sikt langs flere gater blir endret, bl.a. utsyn mot sjøen og Trondeneslandet langs Tore Hunds gate.

Det er spesielt planlagt kontorbygg i krysset med Samasjøveien og leilighetsbygget på den gamle kullager-tomta som gir denne typen negative visuelle virkninger.

2. *Landskapsform:*

De karakteristiske buktene og nesene i byen vurderes som viktige landskapsmessige elementer. For å bidra til å framheve den overordnede landskapsformen, bør overgangen sjø/land defineres mest mulig. Planlagt bebyggelse forholder seg til dette.

3. *Bebyggelsesstruktur:*

Sjøarealet i Harstadhamna har historisk verdi, og bør opprettholdes. Planlagt utbygging forholder seg til dette.

4. *Byggehøyder:*

Det er allerede tillatt boligbygg på opptil 10 etasjer på Hamneset. Planlagte leilighetsbygg på Holstneset forholder seg til dette, mens lavblokka på den gamle kullager-tomta forholder seg til høyden på eksisterende bebyggelse lenger inne.

Så langt vi kan se, vil det med bakgrunn i vurderingene foran ha begrenset betydning om høyden på planlagt bebyggelse økes i fht foreliggende modell med f.eks. 1 meter, muligens mer. Antagelig vil sol- og skyggeforhold, internt og eksternt, være mer begrensende mtp byggehøyde enn arkitektoniske elementer i området.

5. *Byggtype/funksjon:*

Planlagt bebyggelse på Holstneset viderefører påstartet omdanning i bydelen fra lager/industri til bolig- og kontorformål, og er i tråd med forslag til kommunedelplan for sentrum.

6. *Grønnstruktur:*

Pga dagens aktivitet og områdetets beskaffenhet er arealene langs sjøen i dag i begrenset grad tilgjengelig for befolkningen. Planlagte utbygging inkluderer etablering av lekeplasser og uterom tilpasset planlagt bebyggelse. Videre legges til rette for etablering av offentlig uterom og Stien langs sjøen, og derigjennom økt tilgjengelighet langs sjøen.

Merk at det er gjort endringer i konseptet etter at visualiseringene er utarbeidet:

- kontorbygget på eiendommen 61/485 har et redusert fotavtrykk i plankartet, og dermed er redusert i størrelse.
- man har gått bort fra en ekstra etasje på eksisterende kontorbygg, og dette er ikke medtatt i reguleringsplanen.

7.4 Lokalklima (sol og skygge)

Sol- og skyggediagrammer er utarbeidet av Ark Jim Myrstad, for følgende tidspunkter i tråd med Harstad kommunes krav (diagrammene er vist i vedlegg):

- 22 mai, 22. juni og 22. august for tidspunktene kl 0900, 1200 og 1800.

I hht materiale fra arkitekten vil det være gode solforhold på lekeplassene, litt varierende over dagen og sesongen. Solforholdene er sammenlignbare med forholdene på lekeplass Hamneset.

Solforholdene på balkonger er generelt gode, men varierer også noe.

Planlagt bebyggelse kaster ikke skygge på annen bebyggelse i området.

7.5 Støy

Det er utarbeidet en *Støyvurdering* (Multiconsult, datert 25.03.2015) i hht føringer fra Harstad kommune i oppstartmøtet.

Beregningene av vegtrafikkstøy viser at ingen av de planlagte boligene med tilhørende uteplasser ligger i gul støysone fra vegtrafikk. De beregnede verdiene er såpass lave at normalt gode bygningskonstruksjoner og glasskonstruksjoner vil gi tilfredsstillende innendørs lydnivå i forhold til støy fra vegtrafikk. Eventuelle balkonger vil ikke ha behov for støyskjermende tiltak mot vegtrafikkstøy.

Harstad Skipsindustri sitt verft (drives av Hamek) er hovedkilden til støy i området.

For boligene som planlegges nærmest verftet (BBB2) er det beregnet overskridelser av anbefalte grenseverdier i alle driftssituasjoner som er vurdert. Når det bare er dagarbeid ved verftet ligger boligenes fasader mot nord og vest i gul støysone. Når det er både dag og kveldsarbeid ligger fasader mot nord og vest i gul eller rød sone, mens sørfasaden ligger delvis i gul og rød sone. Uteplasser er planlagt på nordsiden av bygget. Omfanget av nødvendig tiltak på disse varierer etter hvilken driftssituasjon man ser på. Beregnet støynivå er opp mot L_{den} 60 dB. Uteplassene må derfor støyskjermes for å få tilfredsstillende lydnivå. Lydisolasjon i fasader må beregnes i en senere fase for å kontrollere at krav til innendørs lydnivå kan oppnås.

Boligene som planlegges sør på Holstneset (BBB1) har overskridelser av grenseverdier for gul sone på nordvestfasaden i de tilfeller der det arbeides på kveld. I et antatt verste døgn med kveldsarbeid er det også noen overskridelser i de høyeste etasjene av rød sone på kveld. Uteplasser som plasseres mot nordvest må påregnes å støyskjermes for å ta hensyn til verste driftssituasjon ved verftet. Uteplasser som plasseres mot sørøst kan i utgangspunktet etableres uten skjerming. Lydisolasjon i fasader må beregnes i en senere fase for å kontrollere at krav til innendørs lydnivå kan oppnås.

I utgangspunktet anbefaler T-1442¹ at det ikke bygges ny støyfølsom bebyggelse i rød støysone, men det kan likevel vurderes i fortettingsområder og sentrumsområder forutsatt at boligene utformes med stille side og stille uteområder. Dersom boligene nærmest verftet skal realiseres anbefales å vurdere endringer som gjennomgående leiligheter med en stille side, plassering av uteplasser mv.

T-1442 tillater avvik fra de anbefalte støygrensene for bedrifter som vedlikeholder skip i inntil 30 dager pr år. Støyen skal da likevel ikke overstige L_{den} 60 dB på hverdager og L_{den} 55 dB på søn- og helligdag. For boligene sør på Holstneset er støygrensene overholdt i de fleste situasjoner der det bare arbeides på dagtid ved verftet. Således kan boligene ha tilfredsstillende støyforhold etter T-1442 dersom kveldsarbeid forekommer inntil 30 dager i løpet av året. Dette er dog avhengig av hvilke støykilder som er i drift ved verftet. Boligene nærmest verftet har overskridelser av grenseverdier i de fleste normale driftssituasjoner derfor kommer ikke avviksvurderingene i T-1442 til anvendelse for disse.

Maksimalt lydnivå eller ekvivalent lydnivå på natt, L_n , er ikke beregnet siden nattarbeid ikke forekommer.

Gjeldende støyretningslinjer er nedfelt i planens bestemmelser.

Videre er det lagt inn i bestemmelser til planen at støyforhold skal dokumenteres i rammesøknaden, både i fht både bebyggelse og uterom / lek.

7.6 Nærmiljø og rekreasjon

Det er redegjort for hvordan planen løser kommunale krav til lekeplasser og uterom i avsnitt 6.6.

For boligene innenfor planområdet er det lagt opp til store lekearealer, størst knyttet til BBB1. Til sammen legges det i planen opp til 2.000 m² lekearealer for 125 boliger, noe som er vesentlig mer

¹ Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (MD)

enn eksempelvis beboere på Hamneset har tilbud om. Lekearealene skal opparbeides med høy kvalitet, og gi varierte muligheter for lek både sommer og vinter. Det store lekearealet sentralt på neset vil få en spennende utforming ved at det opparbeides i to nivåer. Det etableres overganger mellom de to nivåene i tråd med krav til universell utforming. Ved etablering av terrengforskjeller oppnår man muligheter for bakker som kan benyttes til eksempelvis aking vinters tid. Lekearealene sikres med gjerde i fht terrengsprang og trafikk.

Adkomsten til lekearealene er trygg, arealene ligger nær boligene og det vil være svært begrenset med biltrafikk i området.

Det er i planens bestemmelser nedfelt at detaljert plan for opparbeidelse av lekearealer og utearealer (utomhusplan i målestokk 1:200) skal følge søknad om rammetillatelse.

Felles lekearealer innenfor planområdet dekker behovet for lekeplass ved inngang og nærlekeplass. Strøkslekeplass finnes ved Harstad skole, som bydelen sokner til. Harstad skole har store og varierte lekearealer med ballbinge, basketbane, et større lekehus mm. Avstanden til lekearealene ved Harstad skole fra Holstneset er ca 500 meter, dvs kravet til avstand i kommuneplanens arealdel oppfylles.

Planlagte offentlige uteoppholdsarealer i Harstadhamna vil sammen med *Stien langs sjøen* og mulighetene for småbåthavn gi et rikt tilskudd til bydelen og sentrum.

7.7 Barns interesser

Som redegjort for over, har prosjektene stort fokus på arealer for lek for barn i området. Det er kort veg til barneskolen, og skolevegen vurderes som trygg. Foruten kryssing av riksvegen går skolevegen på bolig-gater med begrenset trafikk. Med etablering av tunnel under Harstad sentrum forventes trafikken på riksvegen å reduseres betydelig. I kryssingspunktene er det etablert lysregulering, som oppfattes som trygt av Harstad skole.

Boligområdene har gangavstand til sentrum og kort veg til Hamneset med fasiliteter som bibliotek og kulturhus. Internt i planområdet etableres fortau langs adkomstvegen.

7.8 Trafikale forhold

Trafikkløsninger er omtalt under avsnitt 6.7.

Utbygging av inntil 125 boliger vil sammen med eksisterende virksomhet i området gi begrenset biltrafikk. Det er anslått at døgntrafikken på ny adkomstveg vil være maksimalt 400 kjøretøy.

Det legges opp til ensidig fortau langs ny adkomstveg, noe som gir god adkomst for fotgjengere. Ny adkomstveg mot Tordenskioldsgate gir også kortere avstand til sentrum.

7.9 Kommunal økonomi

Tiltakshaver vil bygge ut byggeområdene BBB1, BAA1, BBB2, BAA2 og BK2 i sin helhet med boliger, kontor, veger og infrastruktur i bakken. Kommunal infrastruktur opparbeides i hht kommunale krav og etter godkjenning fra Harstad kommune. Etter at området er tatt i bruk, forutsettes offentlig veg og VA-anlegg overtatt av Harstad kommune. Renovasjonsløsning etableres etter avtale med Harstad kommune, og overtas senere av kommunen.

7.10 Næring

Planlagte utbygging ligger inntil HSI sin eiendom der Hamek driver skipsverft. Som del av boligprosjektet vil HSI etablere ny kai langs eiendommen 63/8, som kan benyttes som ventekai av verftet. Alle skip forutsettes å være koblet til landstrøm. Adkomsten til Hamek innenfor

planområdet er en sekundæradkomst som i hovedsak benyttes av personbiler. Adkomsten reguleres i denne planen.

Forholdet til støy fra verftet skal følges opp i forbindelse med planlagt boligbebyggelse, og det utløses i utgangspunktet ingen restriksjoner på Hameks virksomhet som følge av utbyggingen.

Kristian Holst opprettholder og øker sin aktivitet innenfor kontorutleie.

8 Risiko og sårbarhet

Det er utarbeidet en forenklet *ROS-analyse* (Multiconsult, datert 17.04.2015).

Med henvisning til risikovurderingsskjemaet oppsummeres utfordringene slik:

1. Naturrisiko

Selv om store deler av området allerede er bebygd, har det ut fra områdets beliggenhet vært behov for å dokumentere at grunnforholdene er stabile.

Områdestabiliteten, herunder forholdet til kvikkleire, vurderes som avklart gjennom utførte vurderinger. I tråd med faglige anbefalinger nedfelles krav i reguleringsplanens bestemmelser om at det ved søknad om rammetillatelse skal foreligge prosjektert løsning for utfylling.

Behovet for sikring i forhold til havnivåstigning og stormflo vurderes ivaretatt ved at krav i kommuneplanen inntas i reguleringsplanens bestemmelser, f.eks. slik; «laveste tillatte gulvnivå er satt til kote +3,1».

2. Sårbare naturområder og kulturmiljøer

Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner eller kulturmiljøer innenfor planområdet.

3. Teknisk og sosial infrastruktur

Det er ikke identifisert særskilte utfordringer knyttet til ovennevnte.

Et eksisterende avløpsanlegg er inkludert i planen.

4. Virksomhetsrisiko

Planen legger opp til at det i en framtidig situasjon etableres et vegsystem som i stor grad skiller myke trafikanter fra kjørende. Veger og kryss dimensjoneres i tråd med gjeldende normer. Nye trafikk løsninger bidrar til økt trafiksikkerhet.

Forholdet til forurensede sedimenter i sjø vurderes som avklart.

Når det gjelder grunnforurensning nedfelles i tråd med faglige anbefalinger krav i reguleringsplanens bestemmelser om at det ved søknad om rammetillatelse skal foreligge miljøgeologisk undersøkelse, som grunnlag for evt nødvendige risikovurderinger og tiltaksplaner i tråd med gjeldende regelverk.

Også behov for nærmere oppfølging mtp støy nedfelles i som krav i reguleringsplanens bestemmelser.

9 Varsel om oppstart, innkomne merknader

I forbindelse med varsling av oppstart av planen har det kommet 13 brev/e-poster med merknader og innspill til planarbeidet. Merknadene følger som eget vedlegg.

- Hålogaland Kraft datert 22.04.14
- Universitetet i Tromsø, Tromsø museum datert 23.04.14
- Kystverket datert 02.05.14
- Harstad Havn datert 07.05.14
- Harstad kommune datert 12.05.14
- Troms fylkeskommune, kulturetaten datert 14.05.14
- Frank Eriksen datert 01.05.14
- Knut Andersen datert 06.05.14
- Madsen Eiendom datert 07.05.14
- Rentex Eiendom datert 12.05.14
- Byen Harstads venner datert 13.05.14
- NorgesEiendom datert 14.05.14
- Fylkesmannen i Troms datert 15.04.14

Hålogaland Kraft datert 22.04.14

Hålogaland Kraft opplyser at de har elanlegg i planområdet. En evt flytting må i sin helhet bekostes av utbygger. Utbygger bes ta kontakt tidlig dersom det er behov for framføring av strøm til området.

Tiltakshavers kommentar:

Innspillet tas til orientering.

Universitetet i Tromsø, Tromsø museum datert 23.04.14

Tromsø museum opplyser at Harstad sentrums sjøområder inngår i et av de marinarkeologiske prioriteringsområder utpekt av Riksantikvaren (område nr 5067).

Store deler av Harstad havn er imidlertid kartlagt i 2011, uten at det ble registrert automatisk fredede kulturminner eller eldre funn av kulturhistorisk interesse.

Tromsø museum har ingen merknader til planarbeidet

Tiltakshavers kommentar:

Innspillet tas til orientering.

Kystverket datert 02.05.14

Kystverket påpeker at planen bør inneholde opplysninger om gjeldende regelverk utover planbestemmelsene alene. Det bør bl.a. opplyses om at alle tiltak / byggearbeider langs land og ut i sjøen må behandles etter havne- og farvannsloven, i tillegg til plan- og bygningsloven. Planlagte tiltak i sjø som kan skape vesentlig ulempe for den alminnelige ferdsel krever tillatelse fra Kystverket etter tiltaksforskriften. I øvrige tilfeller søkes tillatelse fra kommunen, dvs Harstad Havn KF.

Utover dette har ikke Kystverket merknader.

Tiltakshavers kommentar:

Innspillet tas til orientering.

Harstad Havn datert 07.05.14

Harstad Havn mener at en utfylling som foreslått vil gjøre Harstadhamn ubrukelig som havn. Man mener at et småbåtanlegg vil kunne være en kvalitet for planlagt boligbebyggelse. Det påpekes også at det er viktig å ta vare på den kulturhistoriske / maritime delen av Harstads vugge som havneby.

Plassering av dagens pumpestasjon må / bør vurderes flyttet.

Videre påpekes at tiltakshaver må søke til Harstad Havn KF som en selvstendig forvaltningssak.

Det må ikke dumpes snø i indre havnebasseng, med unntak av fersk snø. Det må derfor anvises snødeponi i planen.

Tiltakshavers kommentar:

Se kommentar under avsnitt 9.1.

Harstad kommune, Areal og byggesak datert 12.05.14

Harstad kommune viser til referat fra oppstartmøte 02.02.13 samt møte 17.03.14.

Kommunen anfører at bygningene på 63/8 har en spesiell verdi for byen, og ber om at de vies særlig oppmerksomhet og om mulig ivaretas så godt det lar seg gjøre.

Kommunen har vurdert forholdet til naturmangfoldsloven, og mener at naturmangfoldet i liten grad berøres. Man konkluderer med at det ikke er behov for å foreta vurderinger etter prinsippene i naturmangfoldsloven §§ 9-12.

Utover innspill i nevnte møter har kommunen på nåværende tidspunkt ikke ytterligere kommentarer til varsel planstart.

Tiltakshavers kommentar:

Se kommentar under avsnitt 9.1.

Troms fylkeskommune, kulturetaten datert 14.05.14

Kulturetaten anbefaler at man venter med reguleringsplanarbeidet for Holstneset til pågående arbeid med kommunedelplan for sentrum med overordnede føringer er avklart. Overordnede føringer kan omhandle etablering av boligområder, skolestruktur, vern av bygningsmiljø, landskapshensyn, kollektivtransport og evt annet som kan være av betydning.

Det opplyses at Holstbrygga fra slutten av 1800-tallet / begynnelsen av 1900-tallet er en av få brygger som er igjen i Harstad. «Brygga er en viktig historieforteller om byens etablering og vekst pga nærhet til og virksomhet knyttet til sjøen. Brygga har en spesiell utforming / takform og er meget godt tilpasset terrengets form. Som del av et historisk kulturmiljø må brygga ses i sammenheng med bygningene som er regulert til vern på gamle Ejnar S. Nielsens mekaniske verksted. Vi er klar over at brygga er i dårlig stand, men mener at det vil være mulig å restaurere den. Til restaurering kan det søkes tilskuddsmidler både fra Norsk Kulturminnefond, Riksantikvarens kystkulturmidler og fylkeskommunens ordning Redningsplanken.»

Kulturetaten har følgende innspill til planarbeidet:

- Det bes om at brygga på Holstneset blir ivaretatt og avsatt som hensynssone c), vern av bygning. Det bes om at det til hensynssonen utarbeides nødvendige bestemmelser til hensynssonen, bl.a. om at istandsetting og vedlikehold skal skje etter antikvariske prinsipper.
- Det bes om at det ikke legges til rette for utfylling i Harstadhamna. Karakteristisk for Harstad er byens beliggenhet ved havet med de ulike nesene og buktene. Etter Kulturetatenes vurdering vil det være et uheldig landskapsgrep å fylle igjen bukta. Det bes om at det søkes andre løsninger slik at sjøen kan gå lengst mulig inn i bukta.
- Evt ny bebyggelse innenfor planområdet må ikke være høyere enn eksisterende bebyggelse. Bydelens siktsoner utover sjøen og kontakten med Trondeneshalvøya er verdifulle grep som bør opprettholdes (illustrert i vedlagt foto).

Kulturetaten vil evt komme med ytterligere innspill til planarbeidet når kommunedelplanen for Harstad sentrum er ferdigstilt.

Tiltakshavers kommentar:

Se kommentar under avsnitt 9.1.

Frank Eriksen datert 01.05.14

Eriksen ber om at stien langs sjøen ivaretas i planarbeidet. Videre bes om at det tilrettelegges for sjøsetting av kajakk i planlagt bydelspark.

Tiltakshavers kommentar:

Stien langs sjøen vil bli ivaretatt i planarbeidet, og det er tiltakshavernes ønske at denne skal etableres innenfor planområdet.

Innspillet tas til orientering.

Knut Andersen datert 06.05.14

Andersen ønsker ikke utfylling av Harstad hamn. Han påpeker at området må forbli en blå lagune i en ny moderne bydel.

Eiendommen 61/274 har sjørett, og Andersen ønsker å legge ut flytebrygger. I tilknytning til dette planlegges RIB-safari i nær framtid.

Andersen vedlegger en skisse som viser mulig adkomst til Hostneset, som ikke kommer i konflikt med ovenstående. Andersen er villig til å inngå makebytte i hht skissen.

Tiltakshavers kommentar:

Se kommentar under avsnitt 9.1.

Madsen Eiendom datert 07.05.14

Madsen Eiendom driver i dag kaianlegg / marina i området. Madsen ønsker å beholde Harstad hamn slik den ligger, og viser til historien. Han mener det vil være et stort tap for byen om havna fylles delvis igjen. Han påpeker også at havna nylig er rensset (del av Harstad Ren Havn), og framstår som ren.

Tiltakshavers kommentar:

Se kommentar under avsnitt 9.1.

Rentex Eiendom datert 12.05.14

Rentex Eiendom ønsker å erverve grunn fra Harstad kommune til etablering av parkeringsplasser vest for deres bygg. Plangrensen er i varselet satt inntil bygningen.

Tiltakshavers kommentar:

Planavgrensningen er foreløpig satt i hht gjeldende eiendomsgrenser. I den videre planleggingen vil det bli tatt stilling til om området skal anbefales for utfylling og etablering av bydelspark. Dersom dette blir konklusjonen, vil mulighetene for etablering av parkeringsplasser som ønsket bli vurdert i planarbeidet.

Byen Harstads venner datert 13.05.14

Det påpekes at Harstads første sentrum lå i Harstadhamn. Det bes om at miljøet i området ivaretas slik at man tar vare på den tidlige historie, ut fra ønsker om trivsel og tilhørighet. De gamle bryggene på Holstneset må etter Byen Harstads venners oppfatning tas vare på.

Byen Harstads venner er opptatt av siktlinjer fra sjøen mot bebyggelsen og motsatt. Videre mener de byggehøyden ikke må være høyere enn at bakenforliggende hus fortsatt har sikt mot havet. Det vises til Harstad Brygge og Perlen, som man mener danner en mur mot havet.

Det vises videre til arkitektkonkurransen for Harstad sentrum, der flere forslag utformet området Tordenskiolds gate / Harstadhamn til park og uteoppholdsplasser. Det bes om at ny bebyggelse ikke tar lys, sol og sikt fra dette området.

Byen Harstads venner ber om å bli holdt orientert om planarbeidet.

Tiltakshavers kommentar:

Se kommentar under avsnitt 9.1.

NorgesEiendom datert 14.05.14

NorgesEiendom ønsker ikke at indre del av Harstadhamn gjenfylles og reguleres til park. Det påpekes at Harstadhamn fra naturens side er en naturlig havn for småbåter, og at maritim aktivitet vil være av stor miljøskapende og trivselsmessig betydning ved utvikling av byen. Dersom man fyller ut som antydnet, blir området værutsatt og ikke lenger egnet for maritim aktivitet. Framtidige boliger både på Hamneset og Holstneset kan naturlig ha tilbud om en maritim fritidsaktivitet som en småbåthavn vil være.

Tiltakshavers kommentar:

Se kommentar under pkt 3.

Fylkesmannen i Troms datert 15.04.14

Fylkesmannen påpeker følgende i sitt brev:

- Stien langs sjøen må følges opp. Denne bør legges mot sjøen og det bør stilles krav til utforming slik at denne blir brukt.
- Det må utføres støyfaglig vurdering som beregner støy fra skipsverftet.
- Det bes om at hensynet til forurenset grunn ivaretas i det videre arbeidet med reguleringsplanen.
- Før det igangsettes utfylling i sjø skal det foreligge tillatelse fra Fylkesmannen.
- Det bes om at det i bestemmelsene blir satt maksimalt antall parkeringsplasser innenfor området. Videre må det klart framkomme hvordan planen tilrettelegger for fotgjengere og syklist. Det skal avsettes arealer til overdekket sykkelparkering både i tilknytning til boliger og kontorlokaler.

- Fylkesmannen forventer at planarbeidet følger overordnede mål og prioriterer god løsninger for å stimulere til miljøvennlig transport i tråd med Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging.
- Hensynet til universell utforming skal ivaretas.
- Fylkesmannen forutsetter at barn og unges interesser blir ivaretatt. I denne forbindelse forutsettes det at planbeskrivelsen redegjør for
 - sikring av arealer mot sjøfront
 - skole- og barnehagekapasitet i området
 - sikker skoleveg
 - korridor til grøntareal
- Fylkesmannen ønsker at tiltakshaver gjennomfører en tilfredsstillende risiko- og sårbarhetsanalyse.

Tiltakshavers kommentar:

Stien langs sjøen vil bli ivaretatt i planarbeidet, og det er tiltakshavernes ønske at denne skal etableres innenfor planområdet. Det gjennomføres støvfaglig vurdering, vurdering av forurensning, grunnforhold og risiko- og sårbarhetsanalyse. Trafikkløsninger, herunder antall parkeringsplasser, blir vurdert i planarbeidet. Barn og unges interessert blir redegjort for i planbeskrivelsen, likeså forholdet til universell utforming.

9.1 Oppsummering innspill med kommentarer fra tiltakshaver

De viktigste problemstillingene i hht innspillene kan oppsummeres slik:

- Tanken om utfylling av Harstadhamna er initiert av Harstad kommune. Det synes å være motstand mot dette, ref innspill fra Harstad Havn, Kulturetaten, Knut Andersen, Madsen Eiendom, NorgesEiendom. Også tiltakshaverne er skeptisk til å ta hele utfyllingen inn i reguleringsplanen.
Gjennom planarbeidet er det framkommet en løsning som både ivaretar behovet for en viss grad av utfylling for etablering offentlige uterom, og som samtidig ivaretar den historiske kontakten med sjøen som mange av innspillene er opptatt av. Løsningen framkommer også i forslag til KDP for Harstad sentrum.
- Evt riving av bygg på eiendommen 63/8 for å gi plass for ny boligbebyggelse som drøftet i møte med Harstad kommune 17.03, diskuteres av Kulturetaten, Harstad kommune og (muligens) Byen Harstads venner. Dette er et sentralt punkt å avklare.
Innspillet fra Kulturetaten er et råd til Harstad kommune, ikke et varsel om innsigelse. Gjennom arbeidet med kommunedelplan for sentrum har Harstad kommune konkludert med å anbefale lageret revet.
- Kulturetaten og Byen Harstads venner er opptatt av høyde på ny bebyggelse samt ivaretagelse av sikt mot sjøen / Trondenes.
Dvs at analyser av bebyggelsen (synlighetsvurderinger) vil være sentrale i planarbeidet.

10 Vedlegg

- Plankart i målestokk 1:1000 datert 18.05.2015 (A2)
- Reguleringsbestemmelser datert 21.05.2015

- Utfylt sjekklister Harstad kommune

- Illustrasjonsplan uterom og bebyggelse datert 12.05.2015 («Situasjonsplan arkitekt», Ark Jim Myrstad)
- Illustrasjonsplan veg datert 20.05.2015 (Multiconsult)

- Innkomne forhåndsmerknader

- Detaljplan for Holstneset – Landskap og byform, rapport datert 12.03.2015 (Multiconsult)
- Reguleringsplan Holstneset – Støyvurderinger, rapport datert 25.03.2015 (Multiconsult)
- Holstneset – Grunnundersøkelser – Orienterende geoteknisk vurdering, rapport datert 04.11.2014 (Multiconsult)
- Holstneset – vurdering av grunnforhold for utvidet planområde, brev datert 16.04.2015 (Multiconsult)
- Holstneset – Historisk kartlegging, notat datert 24.04.2014 (Multiconsult)
- Holstneset – Miljøgeologisk vurdering, notat datert 27.03.2015 (Multiconsult)
- Holstneset – Sol- og skyggediagrammer (samlet), datert 14.04.2015 (Ark Jim Myrstad)
- Detaljplan for Holstneset – ROS-analyse, rapport datert 17.04.2015 (Multiconsult)