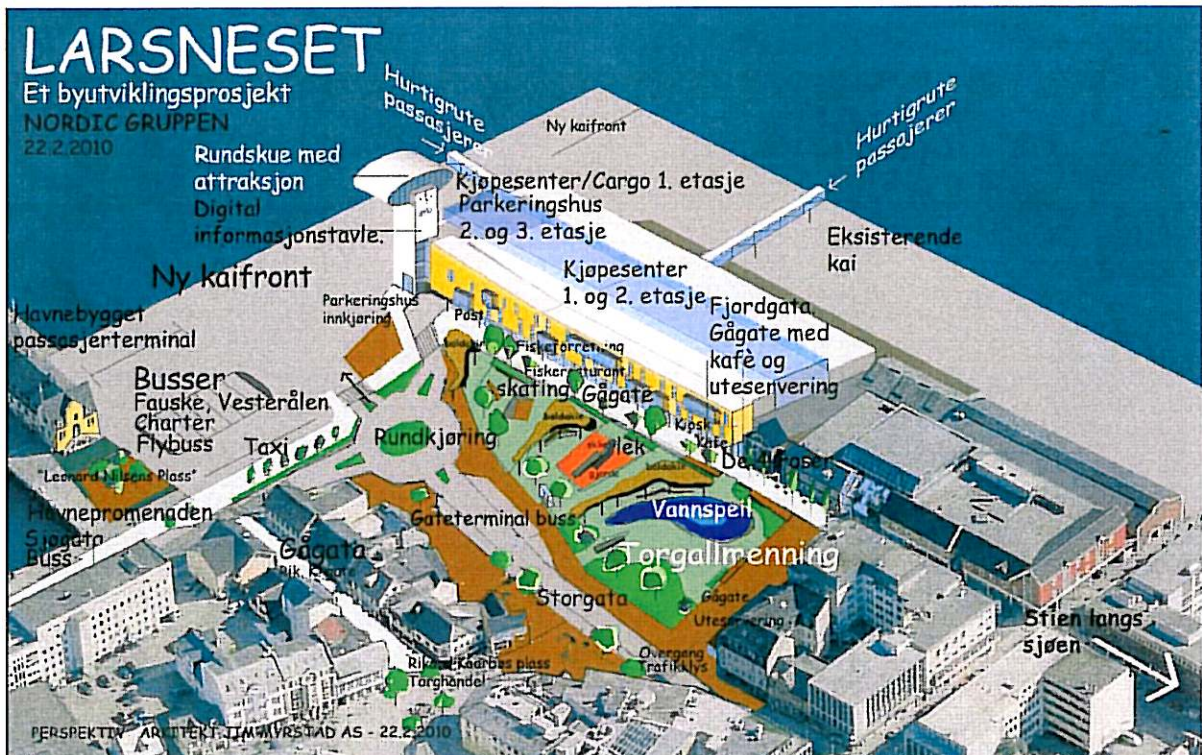


Kjøpesenter Nord AS

Detaljreguleringsplan med konsekvensutredning for Larsneset, Harstad sentrum



Forslag til planprogram

Tittel: **Detaljreguleringsplan med konsekvensutredning for Larsneset.
Forslag til Planprogram**

Forfatter(e): Guri Ugedahl, siving.
Tom Langeid, landskapsarkitekt mnl

Oppdragsnr.: 10221

Oppdragsgiver(e): Kjøpsenter Nord AS

Rapportstatus: Rapport

Tilgjengelighet: Åpen

Oppdragsansvarlig: Guri Ugedahl

Kvalitetssikring Tom Langeid

Antall sider: 21

Filreferanse: E:\10221LARS\Dokumenter\Avd-PU\Planprogram\Forslag til planprogram Larsneset
060710.doc

Adresser: **Barlindhaug Consult AS**
Postadresse: Postboks 6154, 9291 Tromsø
Besøksadresse: Sjølundveien 2
Telefon: 77 62 26 00
Telefaks: 77 62 26 99
Epost: firmapost@barlindhaug.no
www.barlindhaug.no

Innholdsfortegnelse

1.	Forord	1
2.	Bakgrunn	2
2.1	Formål med planarbeidet	2
2.2	Kort om tiltakshaver	2
3.	Beskrivelse av området	3
3.1	Avgrensning av planområdet	3
3.2	Berørte eiendommer	4
4.	Beskrivelse av utbyggingsplanene	5
4.1	Utbyggingsalternativ 1.....	5
4.2	Utbyggingsalternativ 2.....	6
4.3	Alternativer	7
4.4	Alternativer som vurderes i planarbeidet	8
4.5	Tidsplan for gjennomføring	8
5.	Gjeldende planer	9
5.1	Statlige og fylkeskommunale planer	9
5.2	Kommunale planer	9
6.	Offentlige og private tiltak	13
7.	Aktuelle problemstillinger	14
7.1	Kulturminner og -miljø	14
7.2	Bylandskap / byform.....	14
7.3	Utslipp	14
7.4	Støy	15
7.5	Lokalklima	15
7.6	Næringsliv og sysselsetting.....	15
7.7	Tjenestetilbud.....	15
7.8	Kommunal økonomi	15
7.9	Trafikale forhold	16
7.10	Infrastruktur	17
7.11	Risiko og sårbarhet	17
7.12	Barn og unge.....	17
8.	Om plan- og utredningsarbeidet	18
8.1	Beskrivelse av dagens situasjon.....	18
8.2	Beskrivelse av plantiltaket.....	18
8.3	Beskrivelse av alternativer	18
8.4	Offentlige og private tilleggstiltak	18
8.5	Offentlige planer og tillatelser	18
8.6	Tilnærming og metodikk.....	18
8.7	Utredningstema.....	19
8.8	Anbefaling	21
8.9	Detaljreguleringsplan	21
8.10	Medvirkning.....	21

1. Forord

Kjøpesenter Nord AS ønsker å tilrettelegge for en utvidelse av kjøpesenteret Amfi Bertheus i Harstad sentrum. Utbyggingsplanene omfatter også bl.a. vurdering av omlegging av riksvegen forbi Torvet, etablering av en ny allmenning, vurdering av ny terminal for bussene, samt regulering av kaiområdene for bl.a. Hurtigruta og hurtigbåtene.

Området vil i hht ny planlov reguleres gjennom *detaljregulering*. Harstad kommune har konkludert med at planen må konsekvensutredes, med henvisning til *Rikspolitiske bestemmelser for samordnet areal- og transportplanlegging*.

Saksgangen kan oppsummeres slik:

1. Forslagsstiller (Kjøpesenter Nord AS) utarbeider forslag til planprogram. Forslag til planprogram beskriver planen og antatte problemstillinger som vil bli belyst, og hvilke alternativer som vil bli vurdert.
2. Forslag til planprogram sendes på høring til berørte parter og legges ut til offentlig ettersyn i minimum 6 uker. Samtidig varsles planoppstart på vanlig måte.
3. På bakgrunn av forslaget og innkomne merknader fastsetter Harstad kommune planprogrammet.
4. Forslagsstiller utarbeider planforslag med konsekvensutredning på bakgrunn av fastsatt planprogram. Planforslaget skal forholde seg til fastsatt planprogram og problemstillingene skal være relevante i forhold til de beslutninger som skal tas.
5. Planforslag med konsekvensutredning sendes på høring til berørte parter og legges ut til offentlig ettersyn i minimum 6 uker.

Kjøpesenter Nord AS legger med dette fram forslag til planprogram.

Harstad kommune er ansvarlig myndighet.

2. Bakgrunn

Det ble gjennomført oppstartmøte med Harstad kommune 11.06.10.

Der framkom bl.a. at utvidelse av kjøpesenteret Amfi Bertheus med tilhørende infrastrukturtiltak er i tråd med viktige mål for sentrum og for handelsstrukturen i Harstad, i hht den nylig vedtatte kommuneplanens arealdel.

2.1 Formål med planarbeidet

Formålet med planarbeidet er å utvide kjøpesenteret Amfi Bertheus i Harstad sentrum, samt bl.a. å vurdere omlegging av riksvegen, etablering av en ny torgallmenning, flytting av bussterminalen samt å regulere kaiområder for bl.a. Hurtigruta og hurtigbåtene.

Planarbeidet skal avdekke hvilke konsekvenser planlagte utvikling kan få for området.

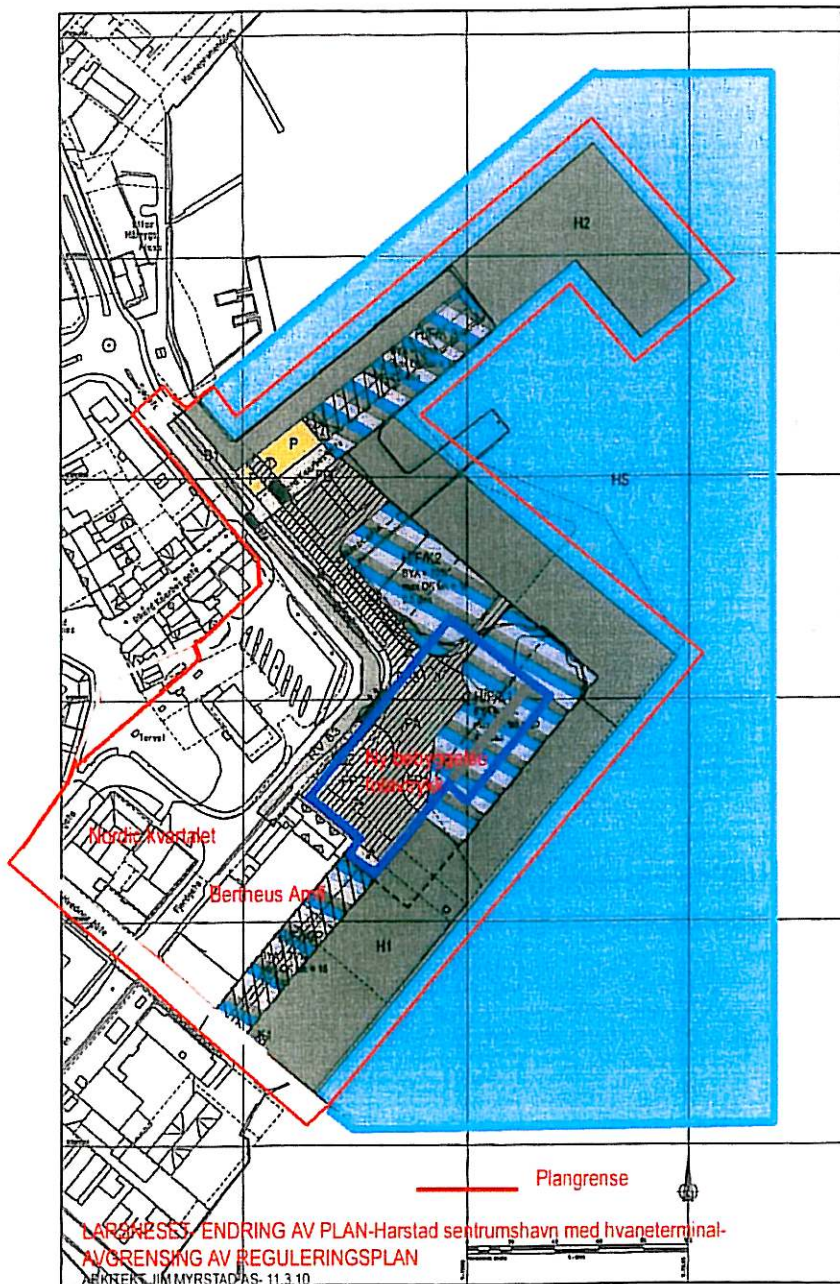
2.2 Kort om tiltakshaver

Tiltakshaver er Kjøpesenter Nord AS som er et Harstadbasert selskap som er heleid av ett av Nordic-gruppen's datterselskaper. Kjøpesenter Nord AS ble etablert i 2002 i forbindelse med utbygging av kjøpesenter i Fjordgata 1 i Harstad sentrum. Selskapet eier og leier ut eiendommene som kjøpesenteret Amfi Bertheus holder til i. Selskapet har et nært samarbeid med Amfi-kjeden som også står for driften av kjøpesenteret.

3. Beskrivelse av området

3.1 Avgrensning av planområdet

Planavgrensning er diskutert med Harstad kommune. Figuren viser en foreløpig avgrensning av planområdet, som vurderes hensiktsmessig i fht de problemstillinger planen skal drøfte.

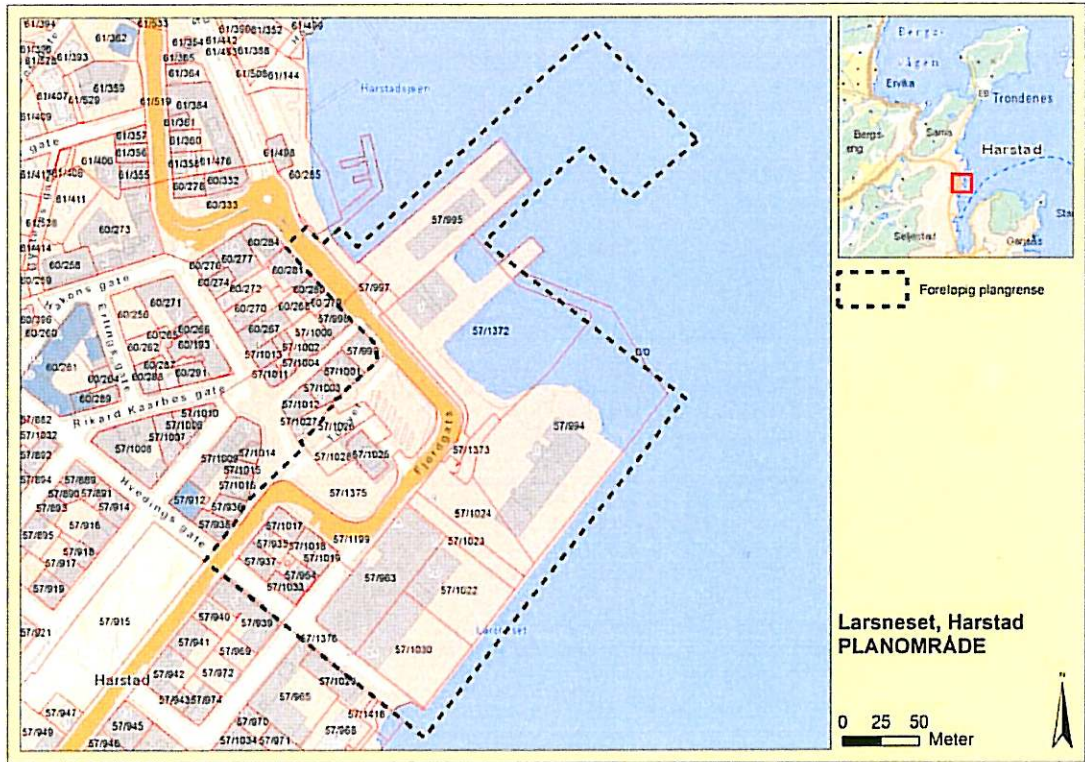


33 Foreløpig planavgrensning (Arkitekt Jim Myrstad AS)

Planområdet er lokalisert midt i Harstad sentrum. Innenfor planområdet ligger i dag bl.a. Nordic-kvartalet, Amfi Bertheus, deler av Torvet, bussterminalen, Hurtigrutekaia med lageranlegg, hurtigbåtkaia med nye venteromsfasiliteter. Planområdet omfatter deler av Rv 83 gjennom sentrum samt deler av Fjordgata og Hvedings gate.

3.2 Berørte eiendommer

Planområdet omfatter eiendommene som vist i kart under. Planområdet omfatter et areal på om lag 66 dekar.



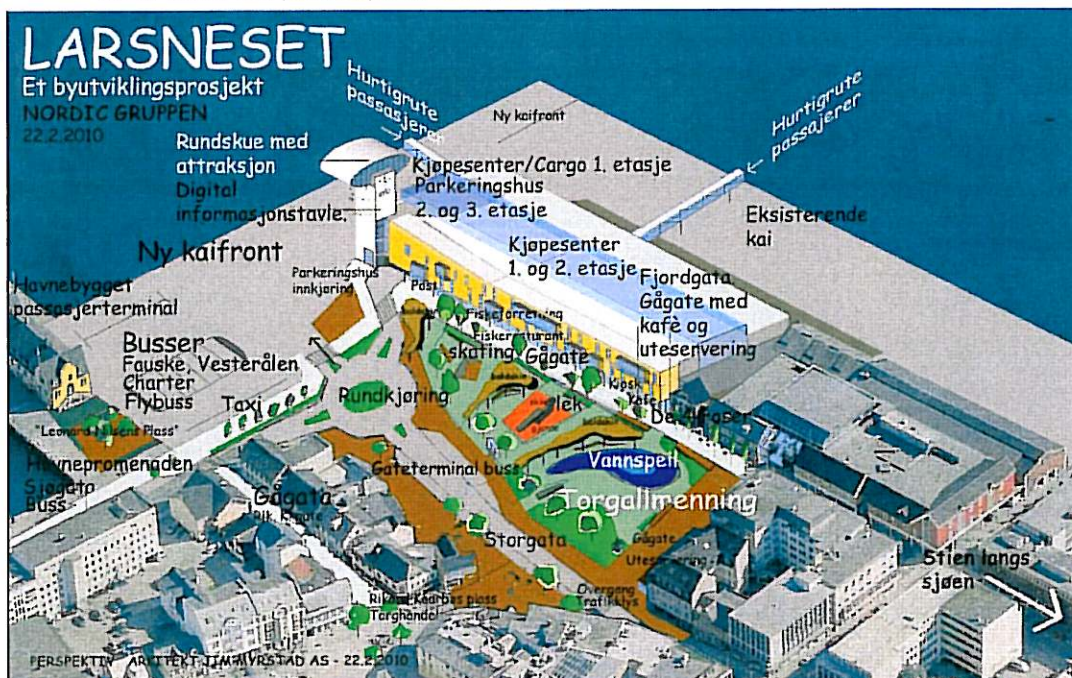
Oversikt over eiendommer (Barlindhaug Consult AS)

4. Beskrivelse av utbyggingsplanene

4.1 Utbyggingsalternativ 1

Utbyggingsalternativ 1 omfatter følgende tiltak:

- Utvidelse av kjøpesenteret Amfi Bertheus med ca 30.000 m² inklusive offentlig tjenesteyting, undervisning, kontor og parkeringsarealer.
- Gulvnivå for nytt bygg vurderes særskilt i fht havnivå.
- Etablering av 2 - 300 parkeringsplasser i utvidet bygg¹.
- Prosjektet forutsetter at havneområdet er utvidet mot nord, i tråd med gjeldende regulering.
- Det vurderes alternativ innkjøring til parkeringsplasser i bygget, fra Hvedings gate.
- Omlegging av RV 83 (Storgata) til tidligere trasé over Torvet.
- Flytting av dagens bussterminalfunksjon til holdeplasser langs vegnettet (Storgata og Sjøgata), samt noen plasser på havneområdet.
- Flytting av drosjeholdeplass til havneområdet
- Ny stor torgallmenning på sjøsiden, med gågater mot Nordic-kvartalet og i Fjordgata. Etablering av område for lek i allmenningen.
- Nytt kryss mellom Rv 83 og havneområdet, enten rundkjøring eller lysregulering.
- Havnelager for cargo (Hurtigruta) etableres i utvidet bygg.
- Viste tuber for passasjerer til Hurtigruta er kun illustrasjon av en mulig situasjon.



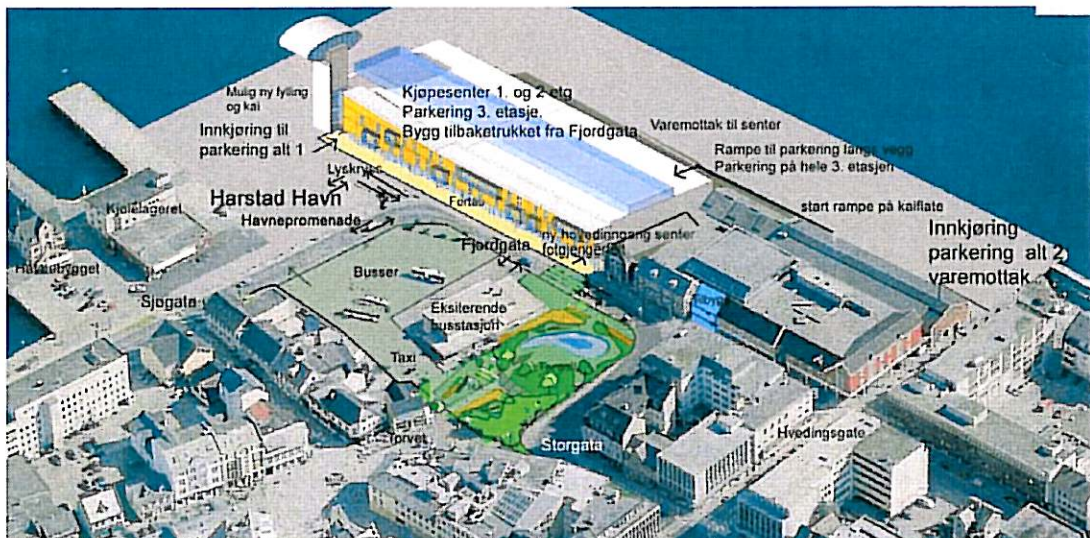
Konseptskisse alternativ 1 (Arkitekt Jim Myrstad AS)

¹ I hht bestemmelser til KPA skal utvidet bygg tilrettelegge for 300 parkeringsplasser, dette kan evt reduseres med 30 % til 210 plasser.

4.2 Utbyggingsalternativ 2

Utbyggingsalternativ 2 omfatter følgende tiltak:

- Utvidelse av kjøpesenteret Amfi Bertheus med ca 30.000 m² inklusive offentlig tjenesteyting, undervisning, kontor og parkeringsarealer. Bygget trekkes noe tilbake fra Fjordgata.
- Gulvnivå for nytt bygg vurderes særskilt i fht havnivå.
- Etablering av 2 - 300 parkeringsplasser i utvidet bygg.²
- Prosjektet forutsetter at havneområdet er utvidet mot nord, i tråd med gjeldende regulering.
- Det vurderes alternativ innkjøring til parkeringsplasser i bygget, fra Hvedings gate.
- Rv 83 endres ikke forbi Torvet. Traseen kan tilpasses en evt framtidig omlegging av riksvegen langs Verftsgata / Fjordgata.
- Bussterminal og drosjeholdeplass ligger på samme arealer som i dag.
- Det etableres en torgallmenning sør for bussterminalen, som henger sammen med dagens torg og gågatesystem (i tråd med gjeldende regulering). Etablering av område for lek i allmenningen.
- Kryss mellom Rv 83 og havneområdet flyttes.
- Havnelager for cargo (Hurtigruta) etableres i utvidet bygg.



Konseptskisse alternativ 2 (Arkitekt Jim Myrstad AS)

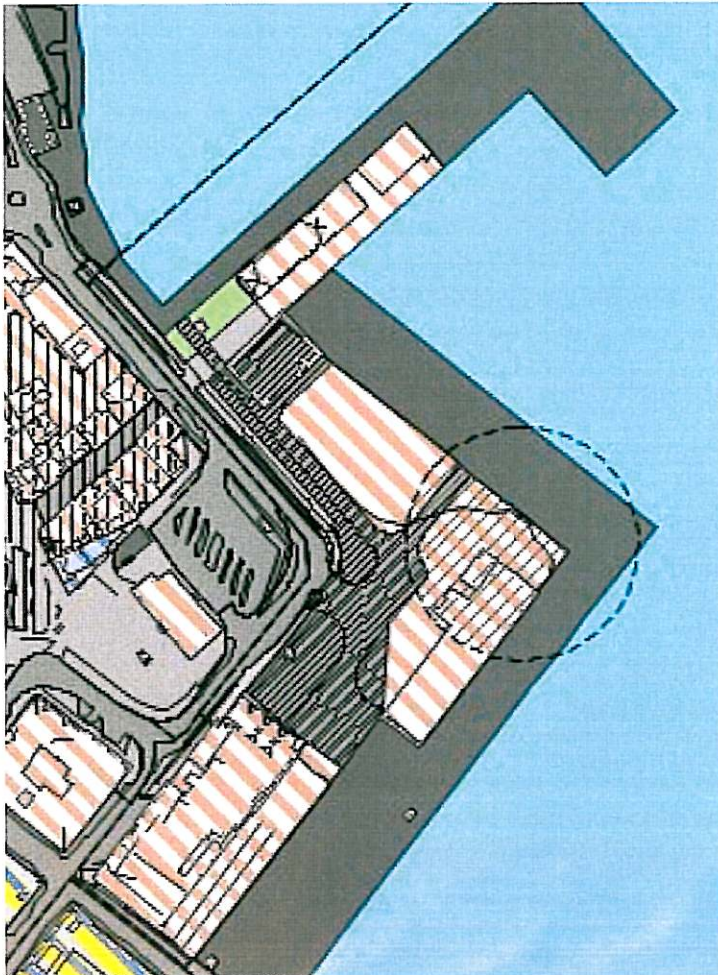
² I hht bestemmelser til KPA skal utvidet bygg tilrettelegge for 300 parkeringsplasser, dette kan evt reduseres med 30 % til 210 plasser.

4.3 Alternativer

4.3.1 0-alternativet

0-alternativet er pr definisjon en utvikling i tråd med gjeldende planer. Gjeldende regulering for denne delen av Harstad sentrum forutsetter bl.a:

- Utvidelse av havneområdet mot nord.
- Torvet sør for bussterminalen skal benyttes til torgfunksjoner, ikke parkeringsplass som i dag.
- Det åpnes for å etablere nytt bygg for havnerelatert forretning, kontor og havneformål (H/F/K 2) på havneområdet i forlengelsen av Fjordgata. Dvs om lag 6.000 m² BRA ved maks høyde kote + 16.
- Dagens lagerbygg kan utvides i tråd med avsatt areal H/F/K 1. Dvs om lag 10.000m² BRA ved maks høyde kote + 16.
- I tillegg åpner gjeldende planer for noe mer utbygging i område HFKP (over kull- og saltlageret).
- *'Det skal anlegges biloppstillingsplasser i hht kommunens parkeringsnormer.'* (bestemmelse til reguleringsplan 420, 'Harstad sentrum med havneterminal') Dvs over 200 plasser ved full utbygging.
- Dagens adkomst til havneområdet opprettholdes.



Gjeldende regulering (www.harstad.kommune.no)

4.3.2 Alternativ lokalisering

Tiltakshaver ønsker å utvide eksisterende kjøpesenter. Det vurderes derfor ikke som relevant å vurdere alternativ lokalisering.

Alternativ lokalisering av kjøpesenteret vurderes ikke.

4.4 Alternativer som vurderes i planarbeidet

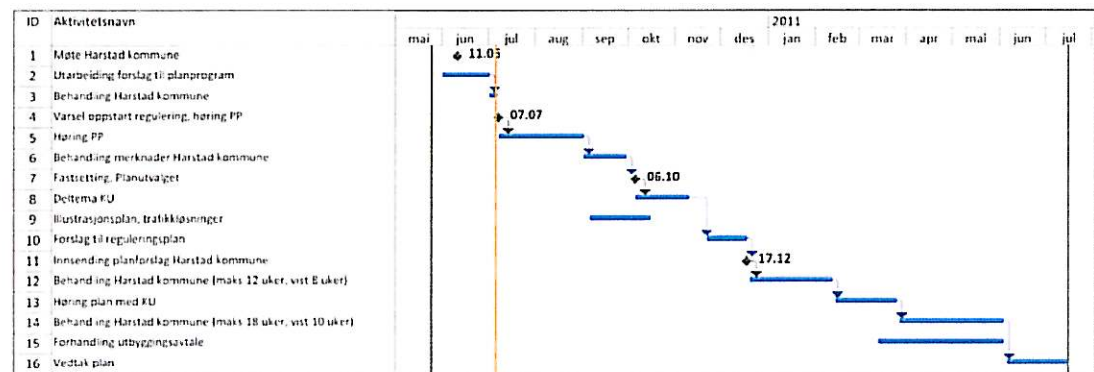
Følgende alternativer skal vurderes i planarbeidet:

- Utbyggingsalternativ 1
- Utbyggingsalternativ 2
- 0-alternativet

4.5 Tidsplan for gjennomføring

Tiltakshaver ønsker en rask tilrettelegging for utbygging av området. Det jobbes mot å sende inn detaljreguleringsplan med konsekvensutredning i løpet av 2010.

Utbyggingen forutsettes startet så snart reguleringsplanen er vedtatt. Utvidet kjøpesenter planlegges åpnet 1. halvår 2013.



Foreløpig framdriftsplan for reguleringsplanfasen

5. Gjeldende planer

Nedenfor gis en kort redegjørelse for overordnede planer og føringer som ansees å ha relevans i forhold til utvikling innenfor planområdet.

5.1 Statlige og fylkeskommunale planer

5.1.1 Rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre

Bestemmelsen trådte i kraft 01.07.08.

Formålet som omtales i § 1 handler om å "styrke eksisterende by- og tettstedssentre og bidra til effektiv arealbruk og miljøvennlig transportvalg, dvs unngå en utvikling som fører til byspredning, bilavhengighet og dårligere tilgjengelighet for dem som ikke disponerer bil."

Utvidelse av Amfi Bertheus i Harstad sentrum er i tråd med intensjonene i 'Rikspolitisk bestemmelse for kjøpesenter'.

5.2 Kommunale planer

5.2.1 Kommuneplan for Harstad 2009 – 2025

Handelsstruktur

I kommuneplanen, "Ved egne krefter for fremtidens Harstad", listes utfordringene vedrørende handelsstruktur i Harstad opp:

- a. Et styrket sentrum
- b. Spredt etablering av handelsvirksomhet
- c. Mangelfull kollektivtransport til de store kjedebutikkene
- d. Mangel på store områder for samlokalisering av storhandel
- e. Behov for moderne kjøpesenter i sentrum
- f. Ingen definerte avlastningssentrer i fylkesdelplan for kjøpesenter
- g. Forskjønning av havnefronten

Planlagte utbygging vil bidra til å styrke sentrum ved etablering av nettopp et (utvidet) moderne kjøpesenter i sentrum. Prosjektet vil også bidra til oppgradering av torget og forskjønning av havnefronten.

Visjon for sentrum

Harstad sentrum skal være bærekraftig, attraktivt og fremtidsrettet.

Kommuneplanens strategi om vitalisering av sjøfronten og kulturarven som ressurs er særlig viktig.

Planlagte utbygging vil bidra til å vitalisere sjøfronten i sentrum.

Mål for utvikling av sentrum

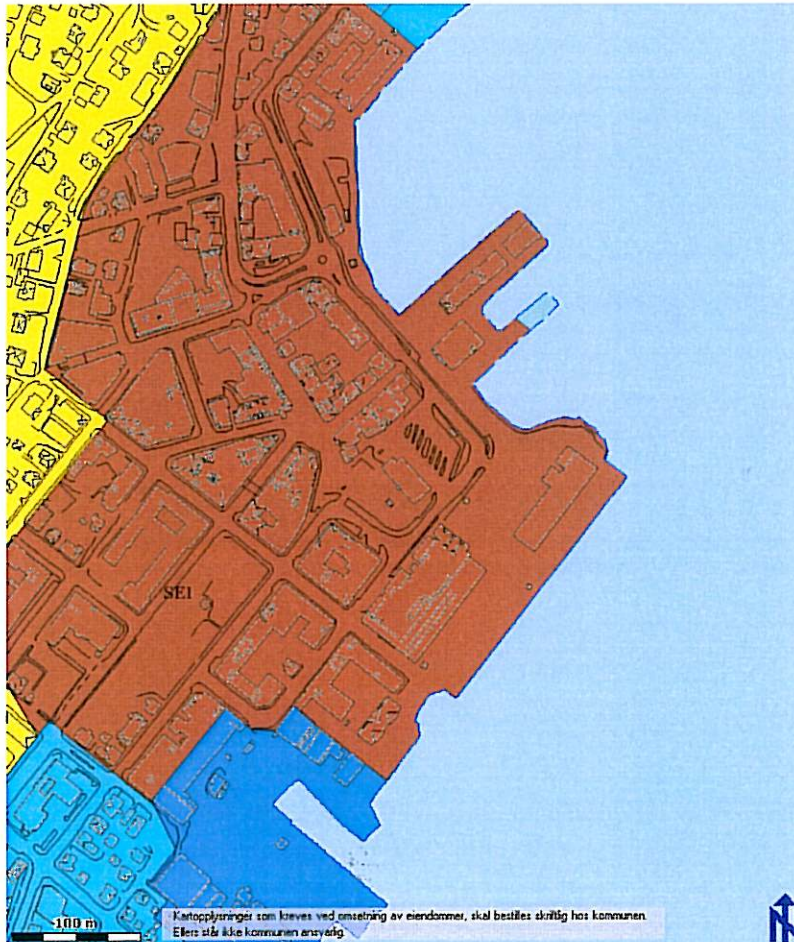
En viktig målsetting i kommuneplanen er som sagt over å styrke sentrum. Dette er konkretisert gjennom bl.a. følgende ønskede egenskaper (utdrag av liste):

- Parkområder
- Bilfrie handlegater
- Lekeplasser
- Godt offentlig kollektivtilbud

Planlagte utbygging av Larsneset vil kunne bidra til styrking av disse funksjonene i en sentral del av Harstad sentrum. Utbyggingen vil også kunne bidra til oppfyllelse av kommuneplanens bestemmelser under kap 4, § 2-5.

Kommuneplanens arealdel

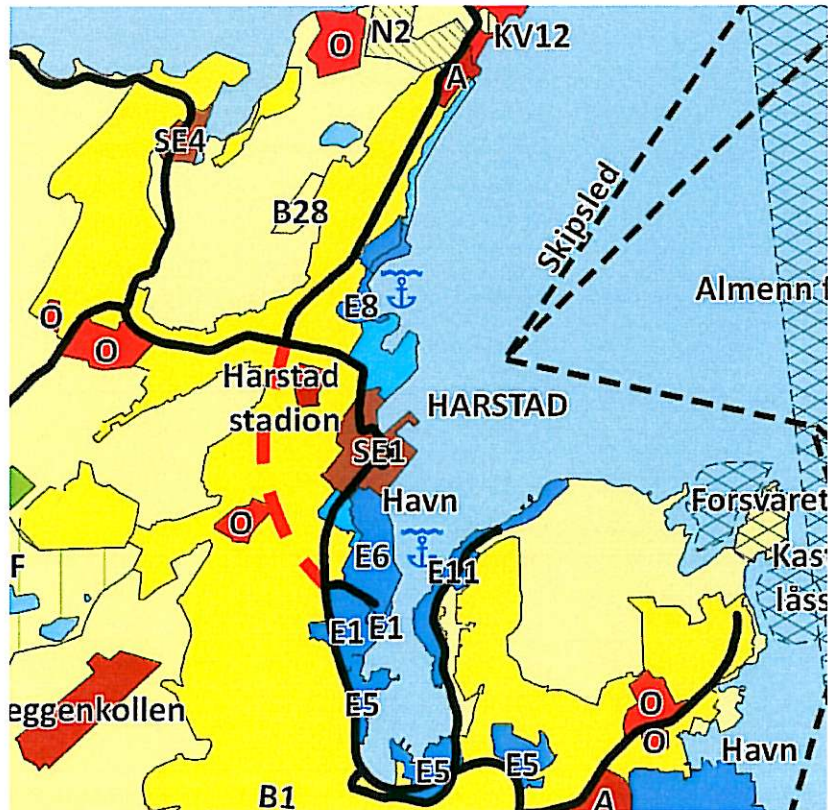
I kommuneplanens arealdel er hele planområdet avsatt til 'senterområde'.



Utsnitt av kommuneplanens arealdel for Harstad sentrum (Harstad kommune)

Det arbeides med en egenfinansieringspakke for utbygging av hovedvegnettet i Harstad. De største og viktigste prosjektene i denne vegpakken er ny innfartsveg til byen på strekningen Kanebogen – Harstad sentrum, og tunnel under Harstadåsen fra Seljestad til Sama.

En slik tunnel (vist med rød stiplet linje i kartet under) vil gi avlastning av dagens hovedveg gjennom sentrum.



Utsnitt av kommuneplanens arealdel (Harstad kommune)

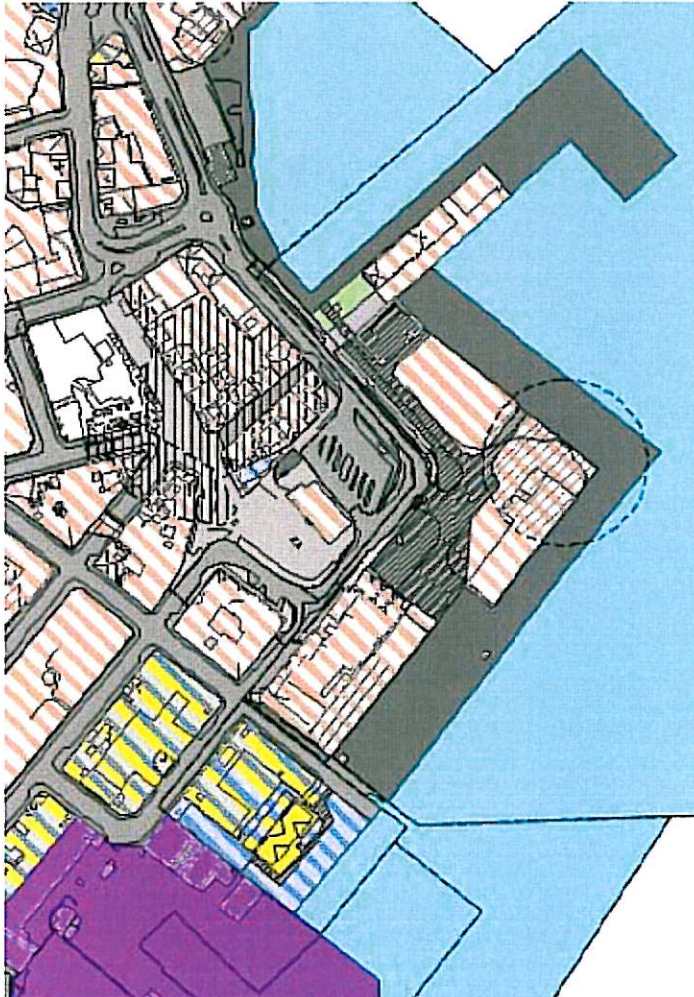
5.2.2 Reguleringsplaner

Planområdet berøres av flere gjeldende reguleringsplaner:

- Harstad sentrum, plan-ID 323-1, vedtatt 1995
- Bertheuskvartalet, plan-ID 386, vedtatt 2002
- Harstad sentrum med havneterminal, plan-ID 420, vedtatt 2007

I tillegg omfatter planområdet en bebyggelsesplan:

- Torvet, plan-ID 323-2, vedtatt 1998



Gjeldende planstatus i planområdet (www.harstad.kommune.no)

6. Offentlige og private tiltak

Det vil være behov for å vurdere følgende tiltak i tilknytning til utbyggingen:

- Evt vegomlegging, samt adkomster og kryss med offentlig veg.
- Evt flytting av bussterminalfunksjoner / drosjeholdeplass.
- Etablering av torgallmenning med lekearealer.
- Gangforbindelser.
- Vann- og avløpssystem.
- Energi / strømforsyning.

Harstad kommune er i gang med prosjektet *Harstad Ren Havn*, som vurderer utfylling av overskuddsmasser på Larsneset.

Tiltakshaver vil samarbeide med Harstad kommune, Harstad havn, Statens vegvesen og Troms fylkeskommune om identifisering av tiltak.

7. Aktuelle problemstillinger

I det følgende beskrives aktuelle problemstillinger som ansees å ha relevans i forhold til utvikling innenfor planområdet, som grunnlag for avsnitt 8, *Om plan- og utredningsarbeidet*.

I og med at planområdet ligger i Harstad sentrum, vil en del problemstillinger som er viktige ved planlegging i ubebygde områder, i utgangspunktet være uaktuelle.

Rikspolitiske retningslinjer om samordnet areal- og transportplanlegging utløste krav om konsekvensutredning.

Ut fra avklaringer med Harstad kommune i oppstartsmøtet den 11.06.10, er følgende forhold vurdert som relevante i fht særskilt vurdering / konsekvensutredning:

- Transport
- Bylandskap / byform
- Støy
- Næringsliv / handel

Andre forhold vurderes på vanlig måte i planarbeidet, uten at det utarbeides egne delutredninger om temaene.

Aktuelle problemstillinger beskrives i det følgende kort, og det konkluderes om hvordan temaene skal behandles i planarbeidet.

7.1 Kulturminner og -miljø

I Riksantikvarens database *Askeladden* er det verken registrert freda kulturminner, freda bygninger eller freda kulturmiljøer innenfor planområdet, eller i nærheten av dette.

Ifølge basen er det flere registreringer i SEFRAK langs Fjordgata, Hvedings gate og omkring Torget, som synes å være utgått grunnet riving eller andre forhold.

Forholdet til kulturminner og kulturmiljø skal redegjøres for i planbeskrivelsen.

7.2 Bylandskap / byform

I tillegg til at prosjektet medfører sanering av eksisterende og etablering av ny bebyggelse i et sentrumsnært område, vurderes endringer i både hovedvegnett og kollektivnett.

Både eksisterende byrom og tilhørende gangforbindelser blir berørt, som følge av en evt ny torgallmenning med utvidede funksjoner.

Basert på tilgjengelige kilder gis om mulig en historisk gjennomgang av områdets utvikling.

I forbindelse med vurdering av forholdet til etablert bebyggelsesstruktur, fokuseres det på plassering, tetthet og høyde på planlagt bebyggelse, i tillegg til planlagt vegsystem.

Også forholdet til overordnet grønnstruktur og nærliggende uterom vurderes, herunder betydning for siktlinjer og utsiktsforhold.

Det redegjøres for visuelle og trafikale barrierer.

7.3 Utslipp

Det forutsettes at planlagte virksomheter oppfyller gjeldende krav i forurensingsloven, både mht utslipp til luft, vann / sjø og grunn.

Forholdet til utslipp skal redegjøres for i planbeskrivelsen.

7.4 Støy

Planområdet er lokalisert i et område hvor det i dagens situasjon må antas å være et sammensatt støybilde, med bidrag fra både vegtrafikk, skipstrafikk og havnevirksomhet, i tillegg til generell byrelatert bakgrunnsstøy.

Generelt sett vurderes det ikke som spesielt utfordrende å oppfylle gjeldende støykrav knyttet til interne og eksterne kontorarbeidsplasser. I og med at prosjektet ikke inneholder boliger, synes utfordringene dermed å være knyttet til evt økt støybelastning som følge av prosjektet i forhold til omliggende boliger og uterom.

I utgangspunktet legges til grunn at verken planlagte omlegging av riksvegen eller omdisponering av havneområdet medfører vesentlige støymessige endringer i forhold til i dag. En kan heller ikke se at planlagte forretningsvirksomhet, driftsmessig eller trafikalt, vil medføre vesentlige utfordringer i så måte.

Ut fra dette legges det opp til at støyforholdene i dagens situasjon og ved framtidig utbygging av området avklares. I den forbindelse synes det relevant å fokusere på endringene i forhold til dagens situasjon.

7.5 Lokalklima

Planlagte utbygging kan komme til å endre sol- og skyggeforhold for omkringliggende bebyggelse og uterom.

Dette avklares ved utarbeidelse av sol/ skyggediagrammer for hhv høst- / vårjevndøgn og midtsommer. Aktuelle tidspunkt vurderes etter behov. Kfr deltema *Byform*.

Også forholdet til vind og snødrift drøftes i planbeskrivelsen.

7.6 Næringsliv og sysselsetting

Utvidelse av kjøpesenteret i Harstad sentrum er i tråd med rikspolitiske bestemmelser om kjøpesenter, og vil også bidra til å styrke sentrum, kfr mål i kommuneplanen.

Utvidelsen av kjøpesenteret forutsettes utbygget i ett trinn.

Etableringen vil gi arbeidsplasser både i anleggs- og driftsfasen.

Forholdet til næringsliv og sysselsetting skal vurderes.

7.7 Tjenestetilbud

Etablering av næring utløser ikke behov for vurdering av skolekapasitet eller barnehage. Kollektivtilbud vurderes under deltema *Trafikale forhold*.

7.8 Kommunal økonomi

Utvidelse av kjøpesenteret vil medføre inntekter til kommunen i form av inntekts- og eiendomsskatt.

På den andre siden vil tiltaket kunne komme til å kreve kommunale investeringer i infrastruktur, eksempelvis vanntilførsel og avløpssystemer.

Forholdet til kommunal økonomi skal drøftes i planbeskrivelsen.

7.9 Trafikale forhold

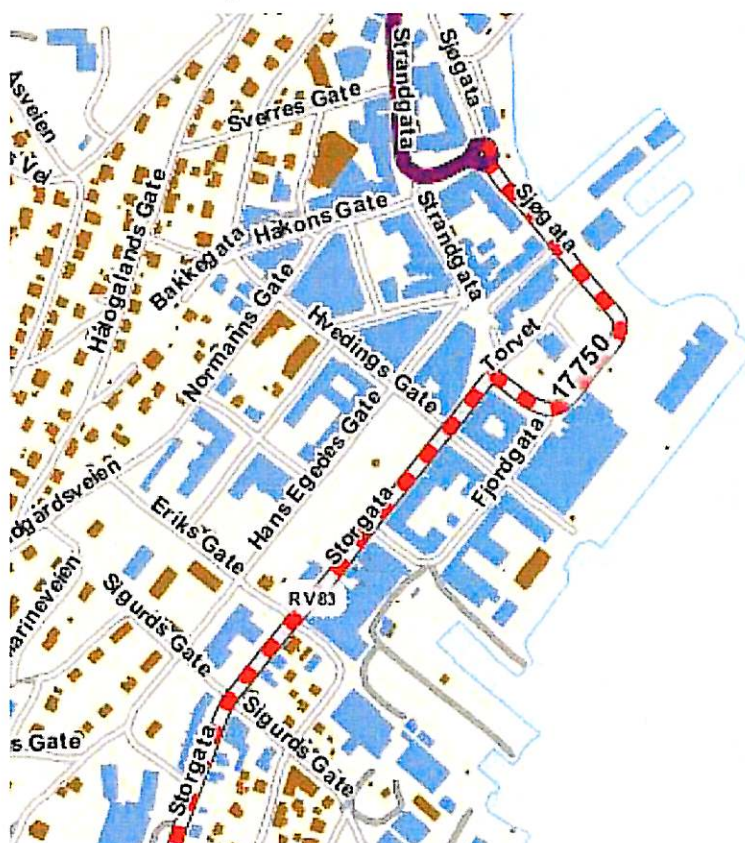
I hht tall fra Statens vegvesens vegdatabank, har Rv 83 forbi Torvet en døgntrafikk på om lag 18.000 kjøretøy³. Trafikken er relativt stor på hovedvegen inn til Harstad sentrum sørfra, men reduseres i Strandgata som går nordover ut av sentrum.

Fartsgrensen på riksvegen er 50 km/t, også i sentrum.

En utvidelse av kjøpesenteret med ca 15.000 m² samt 2-300 parkeringsplasser (i tråd med bestemmelser til KPA), vil kunne medføre økt trafikk til området. Samtidig har man i Harstad sentrum det beste kollektivtilbudet i kommunen, slik at kjøpesenteret vil være attraktivt å nå også med buss, eller til fots / på sykkel.

Utvidelse av kjøpesenteret, evt omlegging av riksvegen, evt etablering av nye kryss / adkomster samt evt flytting av bussterminalen vil kunne ha virkninger for både kollektivtrafikk, biltrafikk, næringstrafikk og fotgjengere.

Forholdet til transport skal vurderes.



Døgntrafikk, Rv 83 (www.vegvesen.no)

³ Gjennomsnittlig døgntrafikk over året, ÅDT.

7.10 Infrastruktur

Infrastruktur omfatter vannforsyning, avløp, kraftforsyning og energibruk / oppvarming.

Tilknytning til eksisterende vannforsyningsanlegg, avløpsanlegg og strømforsyning redegjøres for i beskrivelse av utbyggingsplanene.

Bygg vil måtte føres opp i henhold til de nye byggeforskriftene, med skjerpete krav til energibruk og at krav om en stor andel vannbåren varme i bygningsmassen gjelder. Det vil være krav om at 40 % av energibehovet må dekkes av fornybare energikilder. Harstad kommune har vedtatt tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegget som er under utbygging.

7.11 Risiko og sårbarhet

Vi er verken kjent med risiko som berører planområdet eller at planlagte utbygging vil påvirke omgivelsene i så måte.

Utover mulige utfordringer knyttet til forurensninger i bygg og grunn, er det først og fremst forholdet til trafiksikkerhet knyttet til veg- og kollektivanlegg samt havneområder som synes aktuelt i så måte.

Beskrivelser knyttet til evt forurensninger inntas i planbeskrivelsen, mens forholdet til trafiksikkerhet inngår i deltema *Trafikale forhold*.

Ellers inntas ROS-vurderinger knyttet til valgt løsning i planbeskrivelsen, basert på gjennomgang av fylkesmannens risikovurderingsskjema.

7.12 Barn og unge

Oppfølging av barn og unges interesser, slik det fokuseres i gjeldende retningslinjer og bestemmelser, er først og fremst en relevant problemstilling knyttet til boligutbygging, og i mindre grad aktuelt når det gjelder næringsbebyggelse.

I prosjektet er det imidlertid foreslått etablering av en ny torgallmenning som inkluderer anlegg for lek og opphold. I den forbindelse vil både tilgjengelighet til, og bruk av, området være aktuelle problemstillinger som drøftes i planarbeidet.

Denne typen vurderinger inntas i planbeskrivelsen.

8. Om plan- og utredningsarbeidet

Formålet med utredningen er å kartlegge konsekvenser av planlagte utvidelse av Amfi Bertheus samt aktuelle endringer i infrastrukturen. Resultatet av konsekvensvurderingene vil danne grunnlag for utarbeidelse av detaljreguleringsplan.

Plan med konsekvensutredning skal utarbeides på bakgrunn av fastlagt planprogram, og i nødvendig utstrekning omfatte følgende:

8.1 Beskrivelse av dagens situasjon

Planen skal omfatte en beskrivelse av dagens situasjon innenfor planområdet.

8.2 Beskrivelse av plantiltaket

Beskrivelsen skal omfatte:

- Begrunnelse for plantiltaket
- Beskrivelse av det fysiske tiltaket
- Tidsplaner for gjennomføring

8.3 Beskrivelse av alternativer

- Utbyggingsalternativ 1
- Utbyggingsalternativ 2
- 0-alternativet

8.4 Offentlige og private tilleggstiltak

Oversikt over offentlige og private tiltak som er nødvendig for gjennomføring av tiltaket skal beskrives.

8.5 Offentlige planer og tillatelser

Det skal redegjøres for forholdet til kommunale og fylkeskommunale planer.

Det skal også gis en oversikt over tillatelser fra offentlige myndigheter som er nødvendige for å gjennomføre tiltaket.

8.6 Tilnærming og metodikk

For hvert deltema som behandles særskilt i egen utredning, skal gis en kort beskrivelse av dagens situasjon, samt en vurdering av tiltakets konsekvenser knyttet til begge alternativer, både i anleggs- og driftsfasen.

Det skal også gis en beskrivelse av influensområdet.

Videre tas med en omtale av datagrunnlaget og metoder som er brukt for å beskrive konsekvensene, og eventuelle faglige eller tekniske problemer med innsamling og bruk av dataene og metodene. I tråd med forskriften skal vurdering av konsekvenser så langt som mulig baseres på foreliggende kunnskap og nødvendig oppdatering av denne.

I tillegg skal det fokuseres på miljøoppfølging, ved at det redegjøres for hva som kan gjøres for å forhindre eller avbøte eventuelle skader og ulemper (avbøtende tiltak). Videre gis en vurdering av behovet for, og evt. forslag til, nærmere undersøkelser før gjennomføring av tiltaket samt undersøkelser med sikte på å overvåke og klargjøre de faktiske virkninger av tiltaket.

8.7 Utredningstema

I hht forskriftene skal problemstillingene være relevante i forhold til de beslutninger som skal tas.

I tabellen under foreslås hvilke tema som skal vurderes i forbindelse med planarbeidet, og på hvilken måte. De fire temaene nevnt under innledningen til avsnitt 7 foreslås vurdert i egne delutredninger, mens øvrige tema behandles i planbeskrivelsen.

Tema	Antatte problemstillinger	Forslag til vurdering
Miljø:		
Kulturminner	Foreliggende registreringer gir ingen indikasjoner om at planlagte utbygging vil berøre automatisk freda kulturminner.	Utbyggingsplanenes betydning i forhold til kulturminneverdier skal avklares i planarbeidet, og omtales i planbeskrivelsen.
Bylandskap / byform	I tillegg til at prosjektet medfører sanering av eksisterende og etablering av ny bebyggelse i et sentrumsnært område, legges det opp til endringer i både hovedvegnett og kollektivanlegg. Både eksisterende byrom og tilhørende gangforbindelser blir berørt, som følge av at det etableres en ny allmenning med utvidede funksjoner.	I forbindelse med vurdering av forholdet til etablert bebyggelsesstruktur, fokuseres det på plassering, tetthet og høyde på planlagt bebyggelse, i tillegg til planlagt vegsystem. Også forholdet til overordnet grønnstruktur og nærliggende uterom vurderes, herunder betydning for siktlinjer og utsiktsforhold. Det redegjøres for visuelle og trafikale barrierer. Ovennevnte vurderinger gjøres bl.a. med utgangspunkt i 3D-visualiseringer og sol-/skyggeberegnings.
Utslipp til luft, vann / sjø og grunn	Det forutsettes at virksomhetene oppfyller gjeldende krav i forurensingsloven.	Det gis en enkel beskrivelse av utbyggingsplanenes betydning i forhold til hhv <i>utslipp i til luft, grunn og vann</i> , i planbeskrivelsen
Støy	Planområdet er lokalisert i et område hvor det må antas å være et sammensatt støybilde. I utgangspunktet legges til grunn at verken planlagte omlegging av riksvegen eller omdisponering av havneområdet medfører vesentlige støymessige endringer i forhold til i dag. En kan heller ikke se at planlagte forretningsvirksomhet vil medføre vesentlige utfordringer i så måte.	Støyforholdene i dagens situasjon og ved framtidig utbygging av området avklares.
Lokalklima	Planlagte utbygging kan komme til å endre forholdene for omkringliggende bebyggelse og uterom.	Det skal redegjøres for framtidige sol- / skyggeforhold, kfr deltema <i>Byform</i> . Vind / snødrift drøftes i planbeskrivelsen.

Tema	Antatte problemstillinger	Forslag til vurdering
Samfunnmessige forhold:		
Næringsliv og sysselsetting	Utvidelse av kjøpesenteret i Harstad sentrum er i tråd med rikspolitiske bestemmelser om kjøpesenter, og vil også bidra til å styrke sentrum, kfr mål i kommuneplanen.	Det redegjøres for etableringen i lys av rikspolitiske bestemmelser og kommunale mål. Arbeidsplasser i anleggs- og driftsfasen vurderes.
Tjenestetilbud	Etablering av næring utløser ikke behov for vurdering av skolekapasitet eller barnehage.	Kollektivtilbud vurderes under deltema <i>Trafikale forhold</i> .
Kommunal økonomi	Utvidelse av kjøpesenteret vil medføre inntekter til kommunen i form av inntekts- og eiendomsskatt. Tiltaket vil kunne komme til å kreve kommunale investeringer i infrastruktur, eksempelvis vanntilførsel og avløpssystemer.	Forholdet til kommunal økonomi skal drøftes i planbeskrivelsen.
Trafikale forhold	Utvidelse av kjøpesenteret, evt omlegging av riksvegen, evt. flytting av bussterminalen samt etablering av nye kryss / adkomster og vil kunne ha virkninger for både kollektivtrafikk, biltrafikk, næringstrafikk og fotgjengere. Behovet for å vurdere transport i dette området særskilt var bakgrunnen for at planarbeidet ble underlagt konsekvensutredning.	Virkninger av alternativene belyses for: - kollektivtrafikk - biltrafikk - næringstrafikk - fotgjengere Havnevesenets trafikk vurderes særskilt. Behov for adkomster og kryss vurderes. Trafikksikkerhet vurderes. Eksisterende trafikktegn og ulykkesregistreringer på RV 83 i planområdet legges til grunn. Trafikk som skapes av utvidet kjøpesenter beregnes ut fra genereringsfaktorer i Statens vegvesens håndbok 146 – Trafikkberegninger.
Infrastruktur	Infrastruktur omfatter vannforsyning, avløp, kraftforsyning og energibruk / oppvarming.	Tilknytning til eksisterende vannforsyningsanlegg, avløpsanlegg og strømforsyning samt fjernvarmeanlegget redegjøres for i beskrivelse av utbyggingsplanene
Risiko og sårbarhet	Foreliggende registreringer gir hverken indikasjoner om risiko som berører planområdet eller at planlagte utbygging vil påvirke omgivelsene i så måte.	ROS-skjema fylles ut. Vurderinger inntas i planbeskrivelsen.

Tema	Antatte problemstillinger	Forslag til vurdering
Samfunnmessige forhold, forts:		
Barn og unge	I prosjektet er det foreslått etablering av nye uterom som inkluderer anlegg for lek og opphold.	Det legges til grunn at vurderinger knyttet til tilgjengelighet til, og bruk av, området inntas i planbeskrivelsen. Forholdet til overordnet grønnstruktur vurderes som en del av deltema <i>Bylandskap / byform</i> .

8.8 Anbefaling

Basert på en sammenligning og vurdering av alternativene, anbefales et alternativ.

8.9 Detaljreguleringsplan

Planforslaget skal inneholde:

- Plankart
- Bestemmelser
- Planbeskrivelse basert på konsekvensutredningen

I planforslaget skal det bl.a. redegjøres for gjennomføring av prosjektet, herunder beskrivelse av evt byggetrinn. Behov for rekkefølgekrav og utbyggingsavtale skal vurderes.

8.10 Medvirkning

Offentlig innsyn i planprosessen sikres gjennom følgende høringer:

- Forslag til planprogram legges ut på høring i 6 uker samtidig med varsel om oppstart av planarbeid.
- Plan med konsekvensutredning legges ut på høring i minimum 6 uker. I høringsperioden arrangeres et offentlig informasjonsmøte.

I tillegg vil man gjennom planprosessen ivareta nødvendig medvirkning og informasjon som følger:

Det vil bli tatt kontakt med aktuelle offentlige myndigheter i forbindelse med utarbeidelse av ulike deltema til planen. Videre vil evt. andre interessenter som gir innspill til planprogrammet bli kontaktet i nødvendig grad.

For øvrig stiller forslagsstiller seg åpen for dialog med interessenter i samråd med Harstad kommune for å sikre en god behandling og en sikker framdrift på arbeidet med planen.

Tromsø, 06.07.10 / TL_GU