



Norconsult AS
Att. Schistad Anne Cathrine
Skoleveien 1
9407 HARSTAD

PLANVARSEL MED HØRING AV PLANPROGRAM HARSTAD HAVN

Viser til varsel om planstart for planarbeid og høring av planprogram for Harstad sentrumshavn.

Harstad kommune har følgende innspill til planprogrammet:

- Utredning av alternativer:
Området for utbygging av ny sentrumshavn omfattes av Kommunedelplan for Harstad sentrum 2014-2025, som er under utarbeidelse. Kommunedelplanen erstatter kommuneplanens arealdel for sentrumsområdet som overordnet planverk, og bestemmelsene i denne vil være overordnet og styrende for alle reguleringsplaner innenfor planområdet.

I høringsrunden ved planoppstart av kommunedelplanen ble tiltaket om utbedring av kaianlegg innspilt fra HHKF med forslag til utformingsløsning. I prosessen med utarbeidelse av kommunedelplanen for sentrum er innspillet vurdert som et av flere som bakgrunn for utforming av Larsneset.

På bakgrunn av samtlige mottatte innspill i høringsrunden, vurderinger gjort av nedsatte arbeidsgrupper høsten 2013, samt dokumenterte behov og kriterier innhentet fra HHKF når det gjelder kailengder og areal til havneformål, har kommunens engasjerte konsulent Feste NordØst i arbeidsprosessen med kommunedelplanen skissert et alternativ til utforming. Skissen er forelagt og drøftet av sentrumsplanens politiske styringsgruppe, uten at det er tatt endelig stilling til valg av løsning.

Det skisserte alternativet fra Harstad kommune/Feste søker å imøtekomme og forene så langt som mulig ovennevnte bakgrunnsmateriale, både når det gjelder byutformingsmessige hensyn og konkrete behov for å kunne drive god havnevirksomhet.

- Utformingsalternativet skissert i forslag til planprogram for ny sentrumshavn fra HHKF omfatter utfylling i havnebassenget for tilrettelegging av nytt næringsareal. Vi er ikke kjent med at det pt. eksisterer dokumenterte behov for areal av et slikt omfang i Harstad sentrum. Dagens sentrum fremstår ikke som et pressområde. Flere kontor- og forretningslokaler står i dag ledige, og ubebygde tomter brukes til parkering. Flere kvartaler har høyere fortettpotensial enn hva som er utnyttet i dag. Harstad kommune ønsker byutvikling gjennom fortetting.

Ved å legge press på eksisterende områder øker konkurransen om lokalene, noe som vil bidra til å holde standarden oppe utbyggings- og vedlikeholdsmessig, samt sikre gode leietakere. En eventuell utlegging av nye næringsarealer må være basert på konkrete utbyggings-/leieavtaler, slik at sentrum ikke blir stående med store, uutnyttede flater i lang tid.

- En av Harstad sentrums særpreg er nærheten til sjøen. Dette må ses som en stor styrke for byen. Den konkrete avgrensingen mot sjøen samt avgrensingen mot høydedragene bak byen har vært med på å skape det kompakte preget byen har i dag. Dette er en styrke som må ivaretas. Utformingen av sjøfronten, med kaier, utfyllinger og naturlige nes som stikker ut i sjøen danner bukter som fører vannet inn mot bykjernen. Vann er et livskapende element, og utgjør et særpreg i dagens sentrum som er viktig å ta vare på. Nærheten til sjøen skaper næringsgrunnlag og aktivitet gjennom sjørettet virksomhet. Sjøgående fartøyer bør fortsatt være en synlig del av bybildet, og det er viktig at kaiene ivaretas i en slik standard at dette er mulig. Samtidig er det viktig at utformingen på kaiene og eventuell bygningsmasse på disse ikke skaper en økt barriere mellom bykjernen og sjøen og på den måte stenger for siktlinjer mot sjø/horisont. Utformingen må bidra til økt sjørettet aktivitet inn mot bykjernen. Forslag til planprogram omfatter oppgradering av småbåthavnen i indre havnebasseng, noe som vil være et svært positivt tiltak.

Harstad kommune mener vedlagte skisserte utformingsalternativ ivaretar ovennevnte kriterier i tillegg til dokumenterte behov i forbindelse med havnedriften, og legger den derfor frem med krav om at denne løsningen må utredes som alternativ til løsningen som er presentert i forslag til planprogram fra HHKF.

Bakgrunnen for dette kravet er at det er forvaltningens plikt til å sørge for at en sak er så godt opplyst som mulig før vedtak treffes. Det fremkommer også i § 6 annet ledd i forskrift om konsekvensutredning at relevante og realistiske alternativer skal beskrives. Departementet har i den forbindelse tidligere uttalt at hva som er relevant og realistisk må vurderes konkret både ut fra hvilket plannivå utredningen skal foretas på og hvilke utbyggingstiltak det gjelder. Hvis det er snakk om offentlige tiltakshavere som skal lokalisere overordnet infrastruktur, kan det stilles større krav til utredning av alternativer enn f.eks. til en utbygger som har ervervet en eiendom for å bygge ut et boligområde.

Foreløpig skisse som viser den alternative løsningen som skal utredes ligger vedlagt. Det gjenstår noe arbeid med endelig forslag til alternativ, dette vil ettersendes så snart den er klar.

- Krav til utredninger:
 - Harstad kommune vil påpeke viktigheten av at utredningene skal være relevante, forståelige, etterprøvbare, basert på oppdatert kunnskap og etter beste faglige skjønn.
 - Etterprøvbarehet: Det må fremgå hvordan analysene er gjennomført, hvilke forutsetninger, data og metoder som er brukt - på måter som gjør det mulig for andre å etterprøve analysene.
 - Det må redegjøres for usikkerheter i forutsetninger, data og resultater.
 - Analysene og fremstilling av resultatene må være forståelige ved at det fremgår tydelig hva som er undersøkt, hva som er funnet og hvilke konsekvenser prosjektet vil ha.

- Dersom utredninger anbefaler avbøtende tiltak må det også redegjøres for hvordan disse er innarbeidet i planforslaget.

Dersom analysene ikke oppfyller disse kravene, kan man risikere at kommunestyret fatter beslutninger på feil grunnlag og gjøre vedtak som kan ha vesentlige uønskede konsekvenser.

- Utredningstemaer:
 - Planområdet inngår nesten i sin helhet i et område som i følge Riksantikvarens «NB! Register» har nasjonal interesse. I Harstad sentrum finnes elementer fra byens «opprinnelige» bebyggelse, både trehusbebyggelse fra før 1904, og bebyggelse i mur etter murtvungen fra 1904. Dette fremkommer ikke av planprogrammet. Det må redegjøres for dette i utredningstema «kulturmiljø/bygninger».
 - Under utredningstema «Klima, havnivå, bølger, vind» må det tas inn forholdet vann- og avløpsanlegg og hvilken effekt havnivåstigning har for disse. Evt. bestemmelse om plassering og utforming kan være nødvendig.
 - Det bør under tabellen om temaer som skal redegjøres for i planen tas med en rubrikk om stien langs sjøen og hvordan denne skal ivaretas/legges til rette for i planen.
 - Økonomiske konsekvenser med finansieringsdokumentasjon for begge alternativer må utredes. Også her gjelder kriteriet om etterprøvbart.

Harstad kommune har følgende innspill til planen:

- Parkering og sykkelparkering:
 - Planen må ha bestemmelse om maksimal tillatt parkering på bakken, det bør tilstrebes å legge parkeringsplasser under bakken eller under tak. Det må avsettes areal til sykkelparkering og settes bestemmelser om minste antall sykkelparkeringsplasser under tak. I tilknytning til havneterminalen og evt. offentlige bygg eller kontorbygg må det avsettes HC parkeringsplasser. Disse skal være nært inngang og heis (maksimalt 20 meter, men ikke slik at kjørevei må krysses). Parkeringsplassene må utformes og plasseres slik at hensynet til bevegelsehemmede ivaretas.
- Parkeringsbestemmelser fra kommunedelplanen vil gjelde for dette området.
- Universell utforming:
 - Planen må redegjøre for hvordan hensynet til universell utforming er ivaretatt. Det må også tas inn bestemmelser om universell utforming, herunder krav til utforming og plassering av handicapparkering. Videre må det stilles krav om at det ved søknad om rammetillatelse for bygg for offentligheten skal gjøres rede for hvordan universell utforming skal ivaretas, herunder:
 - Stigningsforhold, belegning og eventuelle høydeforskjeller fra/til hovedinngang/parkeringsanlegg, skal vises
 - Ansvarlig søker skal legge frem dokumentasjon som viser hvordan universell utforming inne i bygget er ivaretatt
 - Pollenrike trær og planter skal unngås (for eksempel or, bjørk og hassel)
- Forurenset masser/utfylling i sjø:
 - Planen forutsetter inngrep i områder hvor det kan finnes forurensete masser og utfylling i sjø. Det må derfor redegjøres for dette i planarbeidet og evt. innarbeides bestemmelser om tiltaksplaner som ivaretar hensynet.
- Ulykkesforebygging:
 - Kaier som er tilgjengelig for offentligheten skal ha innfelte, belyste ledere med maksimalt 20 meters mellomrom.

For kaier må det også stilles krav om sikkerhetskant for rullestoler.

- Deler av området må avsettes til et samlet kollektivknutepunkt, med plass til pendlerbusser, distriktsbuss, taxi og korttidsparkering. Utformingen av denne gjøres etter føringer fra kommunedelplanen.
- Byggehøyder og utnyttingsgrad skal hensynta viktige siktlinjer, slik at utsikten i stor grad ivaretas. Siktlinjene illustreres i vedlagte temakart. Eventuell bygningsmasse skal illustreres i 3D for å synliggjøre virkningen av tiltaket når det gjelder sikt.
- Illustrasjoner:
Planen omfatter byrom som berører en stor del av befolkningen. Det er derfor viktig at det lages gode illustrasjoner/modeller som viser utbyggingen. Det vises i den sammenheng til den europeiske landskapskonvensjonen om bl.a. hverdagslandskapet.
- Havnepromenaden/Stien langs sjøen:
Forlengelse av havnepromenaden innenfor planområdet er et tiltak som vil være viktig for møtet mellom by og vann. I utformingen av denne må prinsippet om universell utforming ivaretas. Dekket skal være ensartet og materialer av god kvalitet skal benyttes.
- Planområdet må omfatte opparbeiding av beplantning og benker/sitteplasser.
- Områdets bakkenivå skal utformes med materialer av god kvalitet og med fokus på estetikk, som belegningsstein og treverk, ikke betong eller asfalt. Området vil i stor grad være Harstad sentrums viktigste når det gjelder utforming, både når det gjelder stedet i seg selv med sin sentrale plassering, som utsiktspunkt fra byen og ut mot sjø og fjell, og som første møte med byen når man kommer sjøveien. Dette må derfor hensyntas i den helhetlige utformingen av planområdet.
- Godshåndtering skal begrenses til å gjelde gods fra Hurtigruta.

Saksbehandlingsgebyr

Saksbehandling av reguleringsplaner er pålagt saksbehandlingsgebyr som iht. gebyrregulativet skal beregnes etter planområdets størrelse. Gebyrberegninger tar utgangspunkt i oppgitt areal i planprogrammet, 88 000 m² som gir følgende beregning:

| | |
|--|----------------|
| Grunngebyr etter pkt. 2.3.2: | 25 917,- |
| Arealgebyr etter pkt. 2.3.2: 5000*3,89: | 19 450,- |
| Arealgebyr etter pkt. 2.3.2: 83000*1,30: | <u>107 900</u> |
| Totalt: | 153 267,- |

Iht. regulativets kap. 2.8 skal gebyret fordeles på tre innbetalinger. Første tredel av beregnet gebyr faktureres ved planstart. Kommunenes saksbehandling av planforslaget igangsettes først når gebyret er betalt. Andre tredel av gebyret faktureres og skal være betalt innen første gangs behandling i planutvalget/offentlig ettersyn. Hele gebyret skal være fakturert og betalt før planutvalgets merknadsbehandling og kommunestyrets sluttbehandling. Delt på tre og avrundet til nærmeste hele 100 kr utgjør hver tredel kr. 51 000,-. Faktura på første tredel sendes i egen ekspedisjon til Harstad Havn KF, som er tiltakshaver.

Det gjøres oppmerksom på at merknader fra berørte parter og myndigheter etter planvarsel og offentlig ettersyn kan føre til andre og/eller ytterligere krav og løsninger enn de som er presentert i dette brevet.

Vi ettersender endelig skisse med alternativ så snart den er klar.

Vi ønsker lykke til videre i planarbeidet og ser frem til et godt videre samarbeid.

Med hilsen

Jan-Inge Lakså
Enhetsleder

Hans Martin Nygaard
Fagkoordinator

Vedlegg:

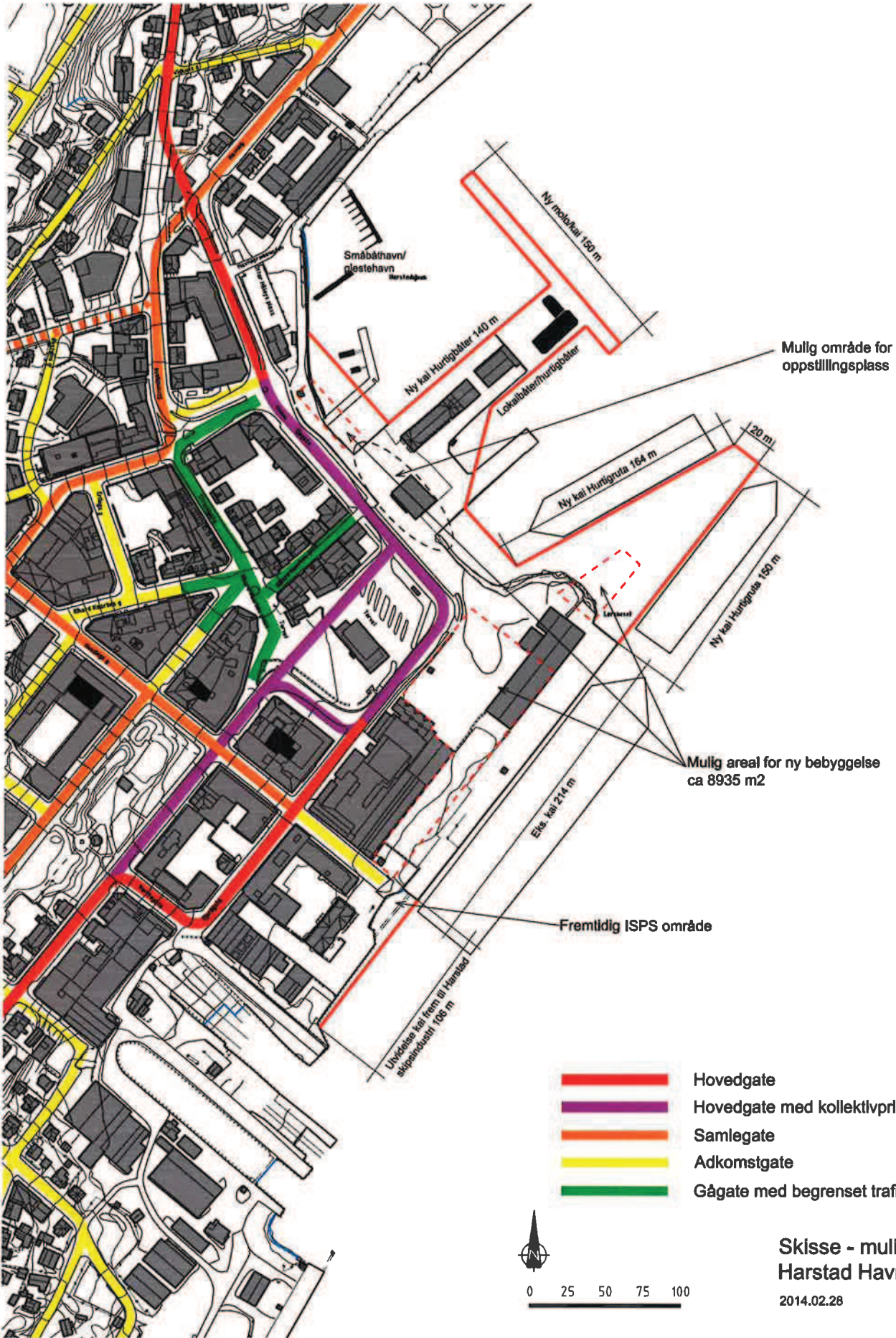
1. Skisse alternativ kailøsning
2. Notat til skisse
3. Temakart med siktlinjer

Kopi til:

Feste Nordøst As Hyttestua 2540 TOLGA
Halvar Hansen Kahyttvegen 9 9411 Harstad

Intern kopi mottaker:

| | |
|--------------------------|-------------------------------|
| Rannveig Kildal Ramtvedt | Økonomi- og utviklingsenheten |
| Svein-Arne Johansen | Drift- og utbyggingstjenesten |
| Roald Andersen | Økonomi- og utviklingsenheten |
| Hugo Thode Hansen | Rådmannen |
| Hans Martin Nygaard | Areal- og byggesakstjenesten |

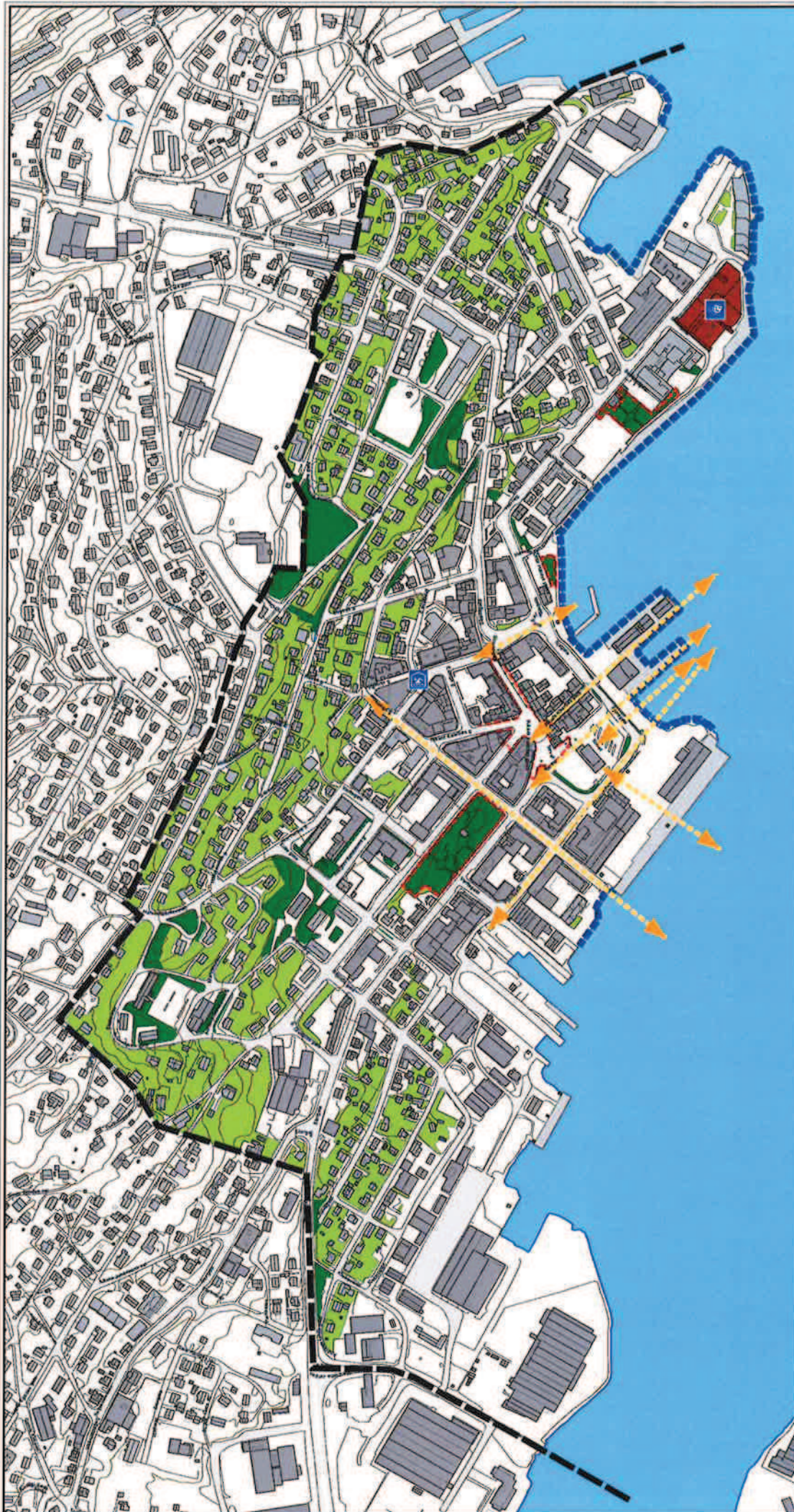




Temakart til kommundelplanen for Harstad sentrum

BYROM OG REKREASJON

Kartet viser:
Grøntareal,
barnevennlige arealer,
kultur- og idrettsutøvelse
eksisterende siktlinjer
og tilgjengelighet til sjø.



Tegnforklaring

Byrom og rekreasjon

- Barnevennlige områder
- Grøntareal-Offentlig
- Grøntareal-Privat
- Kulturhus
- Eksisterende siktlinjer
- Tilgjengelighet til sjø
- Plangrense
- Svømmehall / badeland

Målestokk: 1:4 500
Utsnitt: A3
Kartgrunnlag: grunnkart © Harstad kommune, Norge Digital
Koordinatsys: Euref89, sone 33
0 25 50 100 150 200
Kilometer

Prosjekt nr. 33499
Kart, nr. 1
Dato: 10.01.14
Prosj.leder: H8
Utarbeidet av: KOT



Feste Nordøst as

Landskapsarkitekter mno
Hyttestua, pb 33
2340 Tolga
tlf: 62 48 03 55 www.feste.no

