

Saksprotokoll

Saksmappenr: 2013/6070
Saksbehandler: Hans Martin Nygaard
Arkivkode: L12

Behandles av:

Utvalg	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	16.06.2015	15/72

FORSLAG TIL DETALJERT REGULERINGSPLAN FOR HOLSTNESET - DOKUMENTER TIL OFFENTLIG ETTERSYN

Behandling Planutvalget - 16.06.2015:

Rådmannens tilrådning ble enstemmig vedtatt.

Vedtak Planutvalget - 16.06.2015:

Forslag til detaljert reguleringsplan for Holstneset legges ut til offentlig ettersyn i seks uker, jfr. Plan- og bygningslovens § 12-10.

Rett utskrift:

May-Unni E. Olsen
Sekretær

Dokumentet er godkjent elektronisk og krever ikke signatur.

Saksdokument

Saksmappenr: 2013/6070
Saksbehandler: Hans Martin Nygaard
Arkivkode: L12

Behandles av:

Utvalg	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	16.06.2015	

FORSLAG TIL DETALJERT REGULERINGSPLAN FOR HOLSTNESET - DOKUMENTER TIL OFFENTLIG ETTERSYN

Vedlegg:

1. Plankart
2. Planbestemmelser
3. Planbeskrivelse
4. Illustrasjonsplan
5. Sol/skyggediagram
6. Rapport Landskap og byform
7. ROS analyse
8. Støyvurderinger
9. Grunnforhold, brev av 16.04.15
10. Grunnundersøkelse-orienterende geoteknisk vurdering
11. Miljøgeologisk vurdering
12. Områdebeskrivelse historikk
13. Innspill varsel planstart kommentarer
14. Utsnitt gjeldende reguleringsplaner

Ingress:

Hensikten med planarbeidet er å skaffe hjemmel til å legge til rette for et nytt sentralt boligområde på Holstneset. Det skal legges tilrette for boligprosjekter med omlag 125 leiligheter. Innenfor eiendommene avsettes arealer til både lekeplass ved inngang og nærlekeplass. Det legges til rette for Stien langs sjøen på østlige deler av neset, gjennom Harstadhamna til Hamnneset. I Harstadhamna legges det til rette for et offentlig uteoppholdsareal på delvis utfylt areal. Arealene i sjø reguleres til småbåthamn i Harstadhamna og til havneområde i sjø langs neset.

Rådmannens tilråding:

Forslag til detaljert reguleringsplan for Holstneset legges ut til offentlig ettersyn i seks uker, jfr. Plan- og bygningslovens § 12-10.

Saksopplysninger

Multiconsult har på vegne av Harstadhamna AS og Harstad Skipsindustri AS utarbeidet forslag til detaljert reguleringsplan for Holstneset.

Hensikten med planarbeidet er å skaffe hjemmel til å legge til rette for et nytt sentralt boligområde på Holstneset.

Det skal legges tilrette for boligprosjekter med inntil 100 leiligheter fordelt på tre boligblokker på Harstadhamna AS eiendom.

Parkering på Harstadhamna AS eiendom (BBB1 i plankartet) etableres i 1. etasje i boligblokkene samt i eget bygg under lekeareal sentralt i området (f_BAA1 i plankartet).

Det planlegges et nytt kontorbygg på eiendommen 61/485. Bygget planlegges med to parkeringsetasjer nederst og tre kontoretasjer over.

Innenfor eiendommen til Harstad Skipsindustri AS (63/8) legges det opp til at det gamle kullageret rives og erstattes med en boligblokk med ca 25 leiligheter. Det etableres parkering under i 1. etasje i boligblokka samt i eget bygg under lekeareal rett sør for boligblokka (f_BAA2 i plankartet).

Kaia utenfor boligblokka blir fornyet og utvidet og skal benyttes som liggekai for båter som venter på å komme inn på verkstedet i Samasjøen. Alle fartøyer vil være tilkoblet landstrøm.

Det avsettes tilstrekkelige arealer til både lekeplass ved inngang og nærlekeplass innenfor planområdet.

Sentralt i området etableres det lekeplass ved inngang, 600 m² (BLK1) og nærlekeplass 1000m² (f_BAA1). Dette er i samsvar med arealkravene i kommuneplanens arealdel. Fra lekearealet ved boligblokk på Harstad Skipsindustri eiendom, f_BAA2, legges det opp til at det lages en trygg forbindelse over til lekeareal f_BAA1. Lekeplassene utformes i tråd med krav til universell utforming.

Som strøkslekeplass vil lekearealene ved Harstad skole kunne benyttes. Gangavstanden er om lag 500 m.

Harstad skole er nærmeste skole for boligprosjektet og vil ligge i gangavstand.

Planforslaget legger opp til 1 parkeringsplass pr bolig. Dette er i samsvar med forslag til kommunedelplan for sentrum.

Det skal etableres nødvendige parkeringsplasser for funksjonshemmede. Det skal også etableres uttak for lading av Elbiler ved parkeringsplassene.

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

Det legges til rette for Stien langs sjøen på østlige deler av neset, gjennom Harstadhamna til Hamneset.

Interne veger innen planområdet er regulert til felles adkomstveg. Fra disse er det innkjøring til de ulike parkeringsanleggene; forbi lekearealet BLK1 er det planlagt gatetun. Her avsettes det plass til avfallsbeholdere.

I deler av havneområdet i sjø er det lagt hensynssone for fyllingsfot i forbindelse med utfylling på land. Iht geoteknisk vurdering vil stabiliteten ved utfylling i sjø være tilfredsstillende med en skråningsvinkel på 1:1,4 eller slakere. Fyllingsfoten er for en stor del av sjøarealet lagt til plangrensa. Det er imidlertid usikkert hvorvidt det er nødvendig å utnytte hele det avsatte arealet. Det vil sikres tilflott over fyllingsfoten.

I indre del av Harstadhamna er det avsatt område for småbåthavn med tilhørende strandsone BBS1.

Der er også i indre del planlagt uteoppholdsareal på land. Dette er et lenge ønsket areal og i tråd med sentrumsplanen.

Det kommunale avløpsanlegget sikres gjennom en betydelig utvidelse av eiendommen. Dette skal gi plass for manøvrering av tunge kjøretøyer som betjener anlegget.

Forhold til naturmangfold og kulturminner er nærmere beskrevet i planbeskrivelsen. Det er ikke registrert sårbare naturforhold/naturområder innenfor planområdet. Det er heller ikke registrert automatisk fredete kulturminner eller kulturmiljøer innenfor planområdet.

Forhold til risiko/sikkerhet er beskrevet i risiko- og sårbarhetsanalysen.

Det vises i ROS analysen og støyrapport til at boligene nærmest skipsverftet ligger i gul og rød støyzone ved dag og kveldsarbeid.

Det vises for øvrig til vedlagte planbeskrivelse.

Det er utarbeidet flere fagrapporter ifm planarbeidet; landskap og byform, støyvurderinger, grunnundersøkelser, miljøgeologisk vurdering, historisk kartlegging. I tillegg er det laget sol/skyggediagrammer.

Vurdering Det er gjort et grundig arbeid ifm med dette planarbeidet med utarbeidelse av flere fagrapporter og en god ROS analyse.

Støyundersøkelsen viser at boligene nærmest skipsverftet ligger i gul/rød sone ved både dag og kveldsarbeid og i gul sone ved dagarbeid. Boligblokkene som ligger lengst mot sør ligger i gul sone ved arbeid på skipsverftet på kveldstid. Dette er grundig beskrevet i støyundersøkelsen, ROS analyse og planbeskrivelsen. I ROS analysen er det foreslått at det i planbestemmelsene nedfelles krav om at det ved søknad om rammetillatelse skal dokumenteres at gjeldende grenseverdier for innendørs og utendørs støy skal overholdes. Dette er tatt inn i bestemmelsenes kap. VII a.

Tema flomras/kvikkleire/ustabil grunn; stormflo og forurenset grunn ligger i gul sone i ROS analysen. Disse er tatt inn som egne punkt i planbestemmelsene for oppfølging.

Det er planlagt tilstrekkelig areal for lekeplasser i planforslaget, og uteoppholdsarealet innerst i Harstadhamn er anlagt i tråd med overordnede planer. Dette anses som svært positivt og vil bli en berikelse også for nærområdet.

Det er mangel på båt plasser for fritidsbåter i Harstad og areal for småbåthavn vil være et viktig bidrag til å få et organisert tilbud til denne brukergruppen.

Planforslaget er i samsvar med formålet i sentrumsplanarbeidet om å få til en fortetting av boliger i sentrum.

Alle bygninger og uterom skal utformes etter prinsipp om universell utforming, jmf planbestemmelsens kap VII c.

Administrasjonen anbefaler at forslag til detaljert reguleringsplan for Holstneset legges ut til offentlig ettersyn iht. plan-og bygningslovens § 12-10.

Hugo Thode Hansen
Rådmann

Jan-Inge Lakså
Enhetsleder

Dokumentet er godkjent elektronisk og krever ikke signatur.

