

Hokland Utvikling AS

## ► **Planprogram**

Detaljert reguleringsplan for Verftsområde Seljestad

PlanID5402\_825

Oppdragsnr.: 52208613 Dokumentnr.: Versjon: 01 Dato: 2023-02-27



## Planprogram

Detaljert reguleringsplan for Verftsområde Seljestad  
Oppdragsnr.: 52208613 Dokumentnr.: Versjon: 01



**Oppdragsgiver:** Hokland Utvikling AS  
**Oppdragsgivers kontaktperson:** Petter K. Borgen  
**Rådgiver:** Norconsult AS, Skoleveien 1, NO-9407 Harstad  
**Oppdragsleder:** Børge Weines  
**Fagansvarlig:** Lars Andre Uttakleiv  
**Andre nøkkelpersoner:** John Arne Traasdahl, Lennard Andreassen

01	2023-02-27	Planprogram til offentlig ettersyn	boewe	laaut	boewei
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

## Innhold

<b>1</b>	<b>Innlending</b>	<b>5</b>
1.1	Bakgrunn	5
1.2	Planprosess og plantype	5
1.3	Forslagsstiller	5
1.4	Utredningskrav iht. Forskrift om konsekvensutredning	5
<b>2</b>	<b>Beskrivelse av tiltaket</b>	<b>6</b>
2.1	Beliggenhet og avgrensning av planområdet	6
2.2	Foreløpige planer – Mulighetsstudie	7
<b>3</b>	<b>Overordnede rammer</b>	<b>9</b>
3.1	Nasjonale føringer – Mål og retningslinjer	9
3.2	Regionale føringer – Mål og retningslinjer	9
3.3	Kommunale føringer – Planer og vedtak	9
<b>4</b>	<b>Dagens situasjon</b>	<b>10</b>
4.1	Beliggenhet og adkomst til området	10
4.2	Eiendomsforhold	11
4.3	Topografi, bebyggelse og landskap	12
4.4	Naturverdier og naturressurser	12
4.4.1	<i>Naturmangfold, økosystemer og vannmiljø</i>	12
4.4.2	<i>Landbruk, reindrift og naturressurser</i>	12
4.5	Kulturminner og kulturmiljø	12
4.6	Barn- og unges interesser, friluftsliv og rekreasjon	12
4.7	Trafikkforhold	13
4.8	Fiskeri, skipsfart og marine forhold	13
4.9	Teknisk infrastruktur	13
4.10	Grunnforhold	14
4.11	Fareområder og forurensning	14
<b>5</b>	<b>Alternativer</b>	<b>15</b>
5.1	Alternativer	15
5.1.1	<i>0-Alternativet = dagens situasjon</i>	15
5.1.2	<i>Alternativ 1 Stor utfylling</i>	15
5.2	Alternativ 2 liten utfylling	16
<b>6</b>	<b>Utredningstema – Vesentlige problemstillinger</b>	<b>18</b>
6.1	Generelt	18
6.1.1	<i>Metodikk</i>	18
6.2	Utredningstema	19
6.2.1	<i>Naturmangfold, økosystemtjenester og miljømål - planbeskrivelse</i>	19

6.2.2	<i>Kulturminner og kulturmiljø - Planbeskrivelse</i>	19
6.2.3	<i>Landskap - KU</i>	20
6.2.4	<i>Forurensing, vannmiljø – teknisk fagutredning</i>	20
6.2.5	<i>Marin teknikk, sjøfart og havnivå – teknisk fagutredning</i>	21
6.2.6	<i>Teknisk infrastruktur -VAO og energiforsyning – teknisk fagutredning</i>	21
6.2.7	<i>Veg og trafikk – KU</i>	22
6.2.8	<i>Grunnforhold – teknisk fagutredning</i>	22
6.2.9	<i>Risiko og sårbarhet (beredskap og ulykkesrisiko) – Teknisk fagutredning</i>	23
6.2.10	<i>Handelsanalyse – Teknisk fagutredning</i>	23
6.3	Planbeskrivelse	24
6.4	Bærekraft og klimatilpasning	24
6.4.1	<i>FNs bærekraftsmål</i>	24
<b>7</b>	<b>Planprosess og medvirkning</b>	<b>26</b>
7.1	Prosess for planarbeidet	26
7.2	Medvirkning og politisk behandling	26
7.3	Planlagt fremdrift.	27

# 1 Innledning

## 1.1 Bakgrunn

Hokland Utvikling AS ønsker å tilrettelegge for mulig utvikling og transformasjon av området i Seljestadfjæra hvor det tidligere var skipsverft/slipp.

Bakgrunnen er at rederiets utvikling med større skip har medført at slippen og kaianlegget ikke lengre er brukbar for driften. Virksomheten har derfor flyttet til ny lokasjon på Langnes lengre inn i Harstadbotn.

Seljestadfjæra er et område som i kommuneplanene er angitt som avlastningssenter og transformasjonsområde. Hokland Utvikling ønsker derfor å realisere dette gjennom ny reguleringsplan for området som tilrettelegger for handel, tjenesteyting.

Den tenkte utnyttelsen av eiendommene forutsetter uttak av masser og utfylling i sjø. Omfang av utfylling i sjø, vil avklares som del av planprosessen.

Planarbeidet utløser krav om planprogram og konsekvensutredning. Planprogrammet skal redegjøre for formålet med planarbeidet, vesentlige problemstillinger, hvilke alternativer som vil bli utredet, behovet for utredninger og hvordan planprosessen skal gjennomføres, spesielt medvirkningsdelen.

Etter at planprogrammet har ligget ute til offentlig høring vil alle innkomne merknader bli vurdert, og eventuelle endringer vil bli innarbeidet før endelig planprogram fastsettes av kommunestyret. Fastsatt planprogram vil danne grunnlag for det videre arbeidet med detaljreguleringen.

## 1.2 Planprosess og plantype

Planen utarbeides som et privat forslag til detaljert reguleringsplan i samsvar med plan- og bygningsloven §12-3. Prosessen skal følge lovens krav til private planforslag, med krav om planprogram og konsekvensutredning. Dette innebærer at forslag til planprogram forelegges kommunen for politisk behandling og tilslutning før det varsles planstart. Planprogrammet skal også fastsettes politisk før resten av prosessen følger ordinært løp med offentlig ettersyn og vedtak av planforslag.

## 1.3 Forslagsstiller

Forslagsstiller og tiltakshaver er Hokland Utvikling AS. Planfaglig rådgiver er Norconsult AS.

## 1.4 Utredningskrav iht. Forskrift om konsekvensutredning

I henhold til plan- og bygningsloven § 4-1 skal det utarbeides planprogram ved varsling av reguleringsplaner som kan ha vesentlig virkinger for miljø, naturressurser eller samfunn.

Planarbeidet er vurdert i henhold til forskrift om konsekvensutredninger (KU-forskriften), gjeldende fra 01.07.2017.

Planarbeidet vil omfattes av forskriftens § 6, b) siden det inneholder tiltak nevnt i forskriftens vedlegg 1 (næringsbygg over 15 000kvm, jf. pkt. 24). Også tiltak nevnt i forskriftens vedlegg II nr. 11 j og k (hhv. næringsbygg og utfylling i sjø over 50 000m<sup>3</sup>) tilsier at planen utløser krav om konsekvensutredninger.

Dette innebærer at det for planarbeidet vil være krav om både planprogram og konsekvensutredninger for planarbeidet, med tilhørende kommunal saksbehandling som del av prosessen.

Se også Kapittel 6 beskrivelse av utredningsomfang og aktuelle problemstillinger.

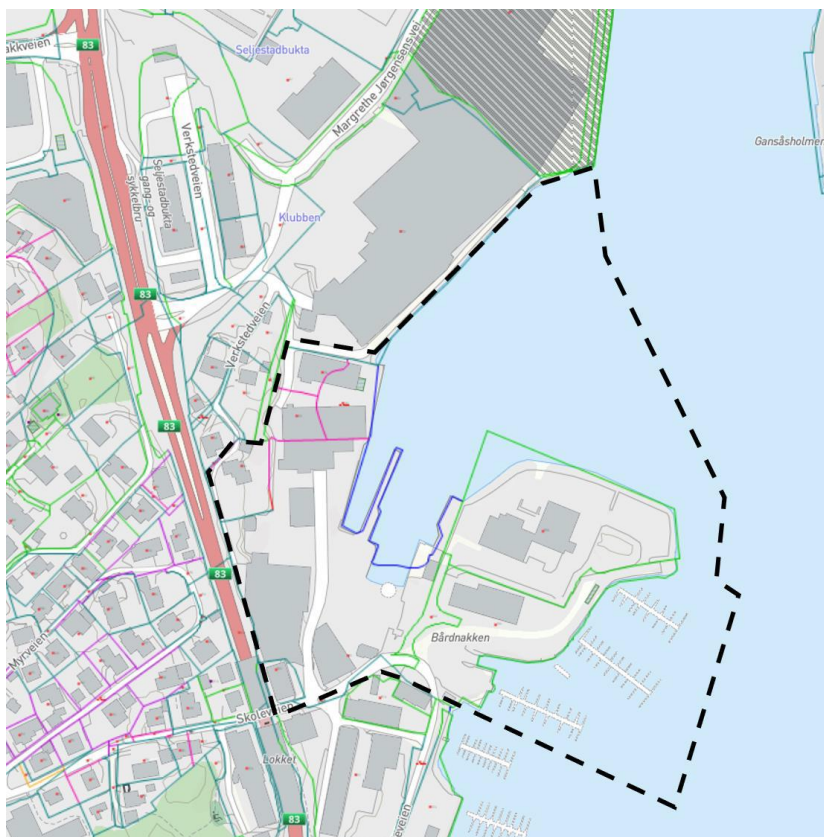
## 2 Beskrivelse av tiltaket

### 2.1 Beliggenhet og avgrensning av planområdet

Planområdet ligger omtrent 1 km sør for Harstad sentrum, mellom riksvei 83 og sjøen. Mellom riksvegen og eksisterende virksomheter er det en bergknaus som fungerer som fysisk og visuell barriere. Planområdet er omtrent 9 daa. og har plassering og utstrekning som vist i Figur 1 og Figur 2.



Figur 1 Planområdets lokalisering omtrent 1km sør for Harstad sentrum.



Figur 2 Planområdets utstrekning

Mot nord grenser planområdet til det etablerte nærings- og handelsområdet rundt Sjøkanten senter. Området fremstår som et rent industri- og verftsområde selv om driften nå er avviklet. Hovedatkomst til området vil skje via ny oppgradert veg gjennom dette området og frem til ny rundkjøring på RV83 ved «Remakryset».

I sør er planområdet avgrenset av Skoleveien som knytter området til Seljestadveien over «Lokket». I dag fungerer denne som adkomstvei til Statkrafts fjernvarmeanlegg på Hjellholmen, som også ligger innenfor planområdet. Denne adkomsten skal utgå til fordel for ny adkomstvei mot nord.

Planavgrensningen er ikke endelig fastsatt, og endelig planområde kan bli mindre enn varslet. Det er viktig for helheten i planarbeidet at planen varsles med tilstrekkelig areal. Slik sikres rom for gode løsninger, og at planen ivaretar potensielle verdier, interesser og behov.

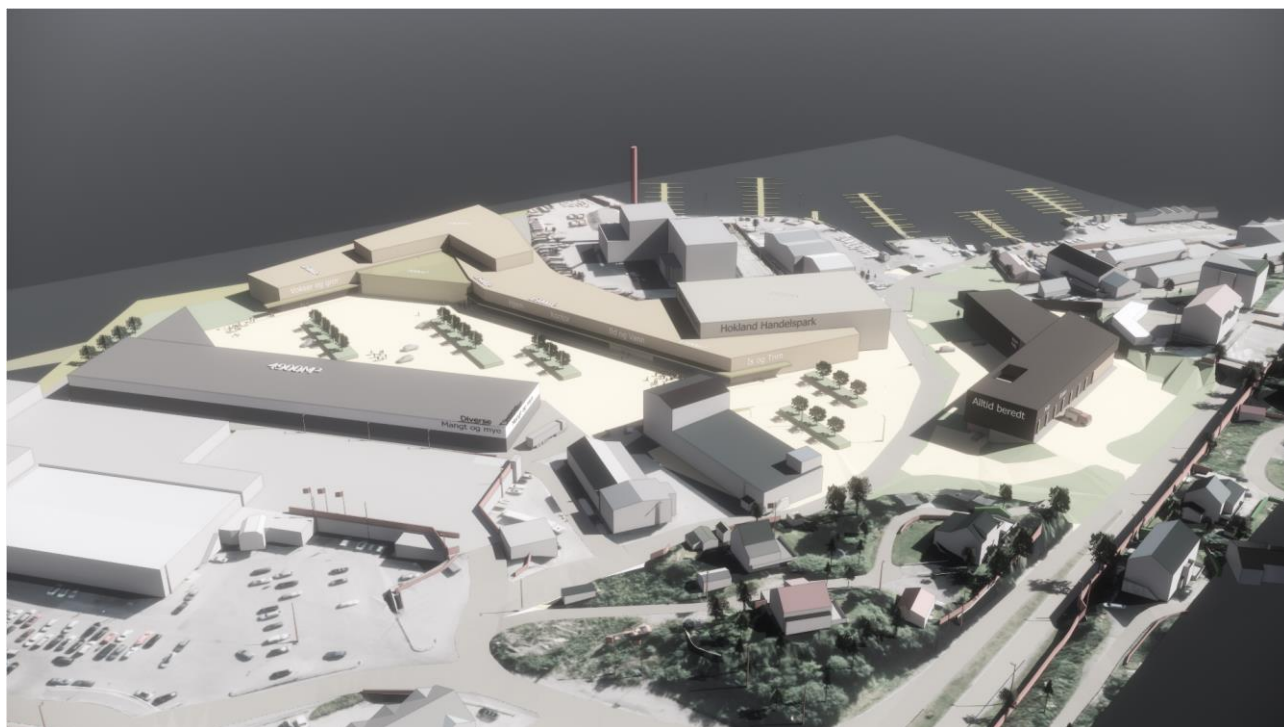
## 2.2 Foreløpige planer – Mulighetsstudie

Den nye reguleringsplanen skal legge til rette for uttak av fjell mot RV83. Dette for å fjerne barrieren mellom riksvegen og området slik at det skapes en bedre visuell kobling mot næringsområdet og sjøen. Overskuddsmasser fra fjell skal benyttes til utfylling i sjøen slik at tilgjengelig areal for næringsvirksomhet utvides.

Hovedadkomst for tjenester, ansatte og publikum, vil være fra nord via allerede regulerte adkomst, forbi Sjøkanten senter og mot ny rundkjøring på RV83. Adkomst for myke trafikanter vil være knyttet både til

gang- og sykkelvei langs Rv 83 og internt langs den nye adkomstveien. Deler av adkomstveien vil bli realisert i forbindelse med vedtak av ny reguleringsplan for Sjøkanten senter (forventes vedtatt i 2023). Gjennom planarbeidet vil det være aktuelt å også vurdere kobling for myke trafikanter direkte til ny sykkelvei med fortau langs riksveien.

Planen skal tilrettelegge for etablering av virksomheter innenfor offentlig/privat tjenesteyting, lager, handel og service, marina. Omfang og fordeling av de ulike virksomhetene vil avklares gjennom prosessen. I tillegg vil eksisterende virksomheter som fortsatt skal være etablert i området ivaretas gjennom planen. Det skal ikke tilrettelegges for nye boliger eller andre støyfølsomme virksomheter.



Figur 3 Illustrasjon av mulig utbygging

### Handel

Planen skal følge opp statusen området har som avlastningscenter i kommuneplanens arealdel. Dette innebærer at det kun skal tillates handel med plasskrevende varer og detaljhandel i større enheter, dvs. at hver enkeltetablering av detaljhandel minst skal ha areal på 1500kvm. Begrunnelsen for dette er at området ikke skal konkurrere om etableringer med Harstad sentrum, men tilrettelegges for virksomheter som det ikke er plass til, eller ønskelig at etableres i sentrum. Dette er typisk bigbox-konsepter eller andre virksomheter med preg av målrettet handel.

### Tjenesteyting

Tomtens plassering inntil RV83 aktualiserer muligheten for tomt til offentlig tjenesteyting - politi og brannstasjon. Det er ikke tatt beslutning om lokalisering av hverken politi eller brannvesen, men planen ønsker å legge til rette for en slik etablering i fremtiden dersom det vil vise seg å bli aktuelt. Uttak av fjell kan gi mulighet for utrykningsvei direkte ut på Rv83. Adkomst for besøkende og den daglige driften til og fra vil i ny reguleringsplan måtte legges mot nord forbi Sjøkanten senter og ut rundkjøring ved Rema.



## 3 Overordnede rammer

### 3.1 Nasjonale føringer – Mål og retningslinjer

#### Nasjonale planer og Rikspolitiske retningslinjer

- 2018 Statlige plantreningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
- (2014) Rikspolitiske retningslinjer for universell utforming
- 2011 Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsone langs sjøen
- 2009 Statlige planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene
- 1995 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
- 1994 Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag
- 1993 Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging

### 3.2 Regionale føringer – Mål og retningslinjer

#### Fylkeskommunale planer:

- Fylkesplan for Troms 2014-2025
- Regional transportplan for Troms 2022-2033
- Regional plan for Handel og service Troms 2016-2025
- Troms og Finnmark Vannregion – plandokumenter

### 3.3 Kommunale føringer – Planer og vedtak

#### Samfunnsplan med arealstrategi

Kommuneplanens samfunnsdel ble vedtatt i kommunestyret 11.6.2020. I samfunnsplanens arealstrategi er definert som avlastningssenter for sentrum med fortettpotensiale. Området skal utvikles i sammenheng, slik at man oppnår en god helhet og mulighet for sambruk av infrastruktur, ivaretagelse av gående og syklende, grøntområder og tilgang til sjøen.

#### Kommuneplanens arealdel

- Kommuneplanens arealdel, planID 605, vedtatt 02.09.2020:

Planområdet inngår i sentrumsformål BS5 med bestemmelse om plankrav, samt bestemmelse om at arealene skal avlaste sentrum. Og at det tillates handelsetableringer med forretninger over 1500kvm.

#### Kommunedelplan

- Kystplan II Midt- og Sør-Troms, planID 760, vedtatt 05.12.19:

#### Reguleringsplaner

- Sjøkanten Senter, planID 525: Formål:
- Reguleringsplan - gnr 57 bnr 52 Hokland Eiendom AS, planID 741
- Hjøllholmen Fjernvarme, planID 539
- Omregulering Sjøkanten senter (pågående planarbeid)

## 4 Dagens situasjon

### 4.1 Beliggenhet og adkomst til området

Planområdet ligger ved Seljestadfjæra, omtrent 1km sør for Harstad sentrum – mellom RV83 og Sjøen. Dagens adkomst til området er fra Skoleveien og Nerbotenveien.



Figur 4 Eksisterende situasjon verftsområde sett fra knaus mor Rv83.



Figur 5 Eksisterende situasjon og utfyllingsområde sett fra nord for planområdet. Hjellholmen fjernvarmesentral til venstre.

## 4.2 Eiendomsforhold

Eiendommene i planområdet er privateide med unntak av grunn langs offentlig vei RV83. Hokland Utvikling AS har vært i innledende dialog med grunneierne i området. Avtaler om eiendomsforhold og/eller rettigheter til bruk av planområdet ansees for privatrettslige og ikke av direkte betydning for planarbeidet.

Eiendomsgrensene framgår av Figur 2 og følgende eiendommer inkluderes helt eller delvis i planområdet:

- 57 / 124
- 57 / 1294
- 57 / 1313
- 57 / 1445
- 57 / 1455
- 57 / 1476
- 57 / 162
- 57 / 228
- 57 / 238
- 57 / 249
- 57 / 338
- 57 / 52
- 57 / 683
- 57 / 116
- 57 / 1314
- 57 / 1314
- 57 / 1346
- 57 / 1456
- 57 / 1476
- 57 / 1504
- 57 / 1522
- 57 / 176
- 57 / 479
- 58 / 842
- 58 / 855
- 58 / 883
- 58 / 884

I tillegg berøres noe umatrikulert sjøgrunn.

### **4.3 Topografi, bebyggelse og landskap**

Planområdet er østvendt og ligger helt inntil sjøen. Mot vest er området avgrenset med en markert bergknaus mot riksveg 83, som danner en barriere mellom planområdet og øvrige boligområder og næringsbebyggelse på Seljestad. På østsiden mot sjøen, på Hjellholmen, er det en større utfylling hvor fjernvarmesentralen er etablert. I det sørlige området er det et eksisterende kombinasjonsbygg bolig/næring i Skoleveien, inntil «lokket» og en større marina/småbåthavn med flytebrygger ut i sjøen.

Mot nord grenser planområdet til fire bolighus oppe på en høyde. Disse boligene er avskåret fra det øvrige boligområdet på Seljestad, og er regulert til næringsformål. Ellers består den nordlige delen av området av større nærings- og lagerbygg.

Planområdet har ellers preg av større nærings- og indutribebbyggelse spredt rundt på utflytende flater, og estetisk sett har området liten verdi. Selv om området ikke er allment tilgjengelig utgjør det en stor del av byens sjøfront og er godt synlig fra boligområdene både på motsatt side av Harstadbotn, men også fra høyere liggende boligområder i sør og vest.

### **4.4 Naturverdier og naturressurser**

#### **4.4.1 *Naturmangfold, økosystemer og vannmiljø***

Det er ikke registrert utvalgte eller viktige naturtyper hverken innenfor eller i umiddelbar nærhet av planområdet. Foruten noen busker og granhekk på knausen mot RV83 i vest er det ikke vegetasjon eller annen naturinnslag i området.

#### **4.4.2 *Landbruk, reindrift og naturressurser***

Det er ikke registrerte landbruksverdier innenfor planområdet.

Planområdet befinner seg innenfor Kongsvikdalen reinbeitedistrikt, men reinbeiteinteresser blir ikke berørt av planen. Det er heller ikke kjent at annen samisk kultur, næringsutøvelse eller samfunnsliv berøres av planen.

### **4.5 Kulturminner og kulturmiljø**

Det er ikke registrerte automatisk freda kulturminner, viktige kulturmiljøer eller andre kulturverdier innenfor området. Området ligger i siktsonen fra Slottet bygdeborg som er et automatisk freda kulturminne – hvor utsikt mot sjøen er viktig hensyn som må ivaretas.

Det er registrert to SEFRAK-bygg i området. Det ene er angitt som fjernet og det andre som ikke-meldepliktig.

### **4.6 Barn- og unges interesser, friluftsliv og rekreasjon**

Planområdet ligger langs sjøen og store deler er klassifisert som potensiell tilgjengelig strandsone. Siden området er skipsverft og industriområdet har det ikke vært tilgjengelig for allmenheten.

Det er ikke registrerte friluftslivsverdier eller turdrag innenfor planområdet. På knausen mot Rv83 går det snarvei/tråkk gjennom området, men det er ikke gjort tilrettelegging eller annen opparbeidelse for allmenheten i området.

## 4.7 Trafikkforhold

### Adkomst

Det er to atkomster til området via de kommunale vegene Skoleveien og Nerbotnveien. Det er ikke tilrettelagt for myke trafikanter langs noen av adkomstene til området og vegsystemet er det noe utflytende, asfalterte flater. Dette gjelder særlig i Nerbotnveien hvor mangelen på veistruktur kan her føre til en uoversiktlig trafikksikkerhetssituasjon.

I gjeldende plan legges det opp til at området skal ha adkomst via ny trase på Verkstedveien i nord, som skal kobles til Margrethe Jørgensens vei like ved ny rundkjøring. Denne veggen er ikke opparbeidet.

### Kollektivdekning

Nærmeste holdeplass for buss er i Seljestadveien, like ved Seljestad skole og i Margrethe Jørgensens vei ved Sjøkanten senter, nord for planområdet. Det er også en holdeplass på Rv83, Borggata, men denne er ikke tilgjengelig fra planområdet.

### Ulykkessituasjon

I nasjonal vegdatabase er det ikke registrert ulykker innenfor planområdet. Det er registrert en del ulykker langs RV83 som ligger inntil planområdet.

## 4.8 Fiskeri, skipsfart og marine forhold

Planområdet ligger i indre del av Harstad havn og inneholder ingen registrerte fiskeriverdier som gyteplasser, fiskeplasser etc. Det er heller ingen akvakultur i området.

Farleden inn til Harstadbotn passerer like inntil planområdet.

I prosjektet «Ren Harstad havn» ble det gjennomført miljøopprydding av sjøbunnen i området. Forurensa masser er fjernet eller tildekket.

## 4.9 Teknisk infrastruktur

Det er ikke offentlig vann- og avløp internt i planområdet. Det er ikke kjent hvordan de etablerte virksomheter har løst vannforsyning eller avløp. Nærmeste påkoblingsmulighet til kommunalt ledningsnett er tilsynelatende sør i Skoleveien eller nord i Margrethe Jørgensens vei. Begge steder har også brannventil eller hydrant. Kapasitet og løsning for påkobling, evt. behov for pumpestasjon med mer må vurderes og utredes i det videre arbeidet.

Eksisterende virksomheter i planområdet er tilknyttet elnettet. Det vil være behov for etablering av ny trafostasjon i området for å sikre strømforsyning til ny bebyggelse.

Innenfor planområdet ligger Statkrafts fjernvarmeanlegg på Hjellholmen og forsyningsledning herfra passerer gjennom planområdet både mot nord, sør og vest. Det er tilknytningsplikt til fjernvarme for nye bygg i området.

#### 4.10 Grunnforhold

Hele planområdet ligger under marin grense, og i kommunens tiltaksanalyse er sannsynligheten for marin leire angitt som stor. Det er nødvendig med grunnundersøkelser for å dokumentere områdestabilitet og sikker byggegrunn.

Hele tiltaksområdet er ifølge NGUs løsmassekart dekket av fyllmasse (antropogent materiale). Det er tynt humusdekke på toppen av knausen som skal fjernes.

#### 4.11 Fareområder og forurensning

##### Forurensning

Store deler av planområdet inngår som område med registrert forurenset grunn – lokalitet 5767 Seaworks slipp AS tidl. MATHIASSEN MEK. Påvirkningsgraden er i klasse 3, dvs. ikke akseptabel forurensning og behov for tiltak.

Vannforekomsten Harstad havneområde har angitt risiko for forverring, og det kreves tiltak for å hindre spredning av forurensning til sjø.

##### Støy

Planområdet berører delvis gul og rød støysone for trafikkstøy fra Rv83. Uttak av bergknausen vil sannsynligvis føre til endring av støysonenes utstrekning. Det skal ikke tilrettelegges for støyfølsom bebyggelse i området. Tiltakene som planlegges vil ikke generere støy.

##### Flom og havnivåstigning

Forventet havnivåstigning for Harstad er ifølge Kartverket beregnet til 56 cm. Planområdet ligger ved sjøen og deler av området er innenfor området som kan bli oversvømt ved 200-årsflom i 2090. Eksisterende bebyggelse er ikke tilpasset konsekvensene av dette.

## 5 Alternativer

### 5.1 Alternativer

Et viktig element i arbeidet med planprogram og konsekvensutredning er å vurdere relevante og realistiske alternativer. Alternativvurderinger kan både dreie seg om alternative områder for lokalisering av det aktuelle tiltaket, om ulik plassering innenfor reguleringsområdet og om alternative tiltak for å redusere ulempene av en foreslått utbygging.

For detaljreguleringen tas det utgangspunkt i dagens situasjon/realisering av gjeldende plan som «0-alternativet» for å ha et sammenligningsgrunnlag i konsekvensanalysen.

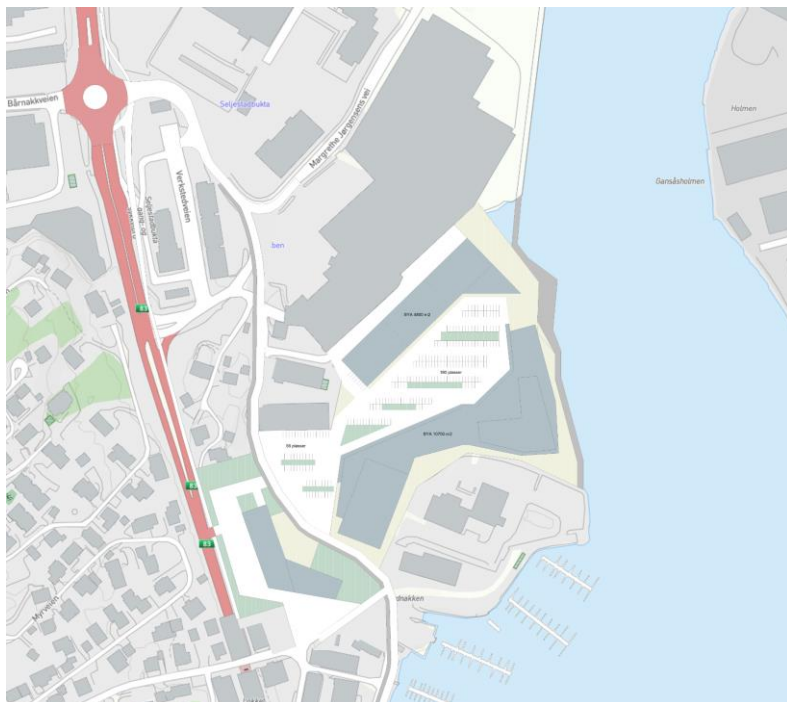
Hoveddelen av planområdet er avsatt til bebyggelse og anlegg i overordnet plan og siden planarbeidet skal være i samsvar med overordnet plan er det ikke aktuelt å utrede alternativ lokalisering.

#### 5.1.1 *0-Alternativet = dagens situasjon*

0-alternativet skal beskrives og benyttes som sammenligningsgrunnlag for å få fram de ulike konsekvensene av tiltakene. Med 0-alternativet menes at det aktuelle tiltaket ikke gjennomføres som forutsatt, men at området utvikles iht. dagens bruk og gjeldende reguleringsplan.

#### 5.1.2 *Alternativ 1 Stor utfylling*

Detaljregulering delvis i tråd med overordnet plan der konsekvenser skal belyses i konsekvensutredning og ROS-analyse i tråd med utredningsprogrammet i kap. 5.2. i planprogrammet. Alternativet innebærer en større utfylling i sjø og utvidelse av område for avlastningssenter for Harstad sentrum. Offentlig tjenesteyting skal inngå som mulig formål. Realisering av alternativet kan være aktuelt å gjennomføre som trinnsvis utbygging, og det er behov for tilføring av masser til utfyllingen.



Figur 6 Illustrasjonsplan for Alternativ 1 Stor utfylling

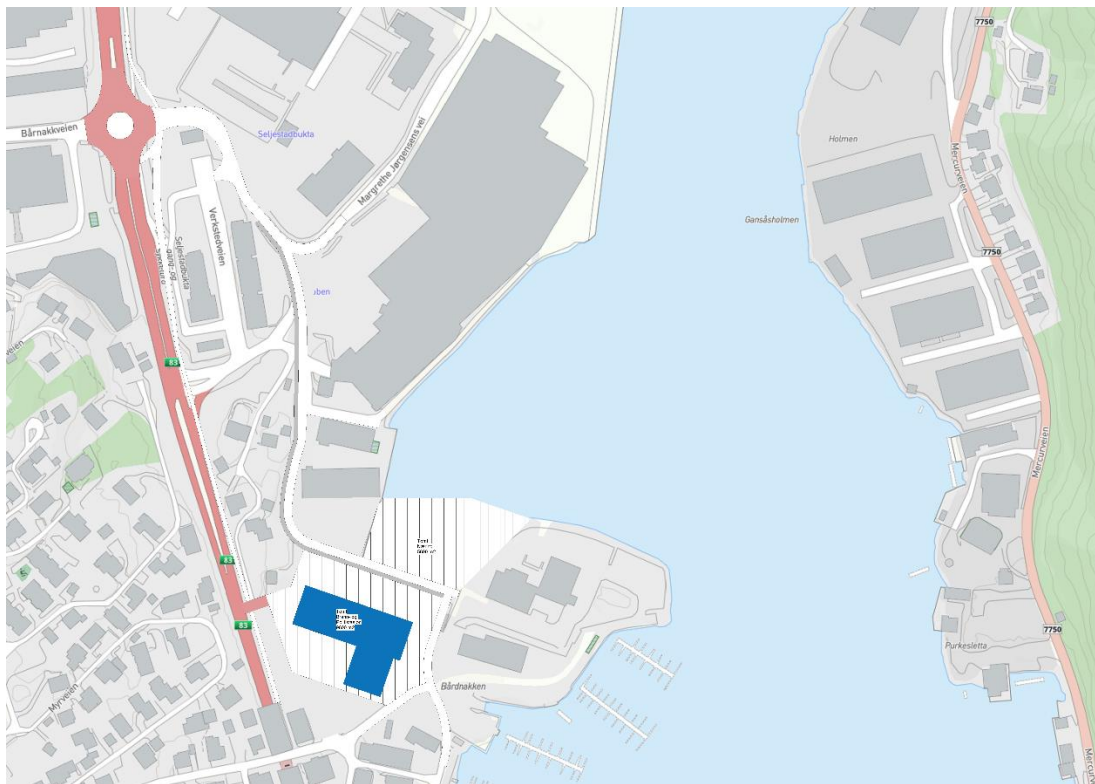
## 5.2 Alternativ 2 liten utfylling

Alternativet innebærer en redusert utfylling i sjø i tråd med kommuneplanen. I alternativet tilrettelegges det kun for en mindre næringsetablering og område for offentlig tjenesteyting. Området vil ikke medføre utvidelse av avlastningssenter. Utbyggingen vil gjennomføres i ett trinn hvor masser fra bergknausen benyttes til utfylling i sjø.



# Planprogram

Detaljert reguleringsplan for Verftsområde Seljestad  
Oppdragsnr.: 52208613 Dokumentnr.: Versjon: 01



Figur 7 Illustrasjonsplan Alternativ 2 Liten utfylling

## 6 Utredningstema – Vesentlige problemstillinger

### 6.1 Generelt

Lista under er satt opp med utgangspunkt i § 21 i KU-forskriften og Statens vegvesens håndbok V712 Konsekvensanalyser. I tabellen er det tatt inn de tema som skal ha konsekvensutredning iht. V712 eller tilsvarende, hvilke temaer som skal ha teknisk fagutredning og hvilke som beskrives/omtales i planbeskrivelsen. Det er henvist til kapittel i planprogrammet for nærmere definisjon av tema, begrunnelse for vurderinger og omfang, samt utredningens omfang.

Nr.	Tema	Se kapittel	KU	Fag	Plan
1	Naturmangfold jf. naturmangfoldloven	6.2.1			X
2	Økosystemtjenester	6.2.1			X
3	Nasjonalt og internasjonalt fastsatte miljømål	6.2.1			X
4	Kulturminner og kulturmiljø	6.2.2			X
5	Friluftsliv	6.3			X
6	Landskap	6.2.3	X		
7	Forurensning (til luft, vann og grunn, samt lys og støy)	6.2.4		X	
8	Vannmiljø, jf. vannforskriften	6.2.4			X
9	Jordressurser (jordvern) og viktige mineralressurser	6.3			X
10	Fiskeri og sjøfart	6.2.5		X	
11	Samisk natur- og kulturgrunnlag	6.3			X
12	Reindrift	6.3			X
13	Transportbehov, energiforbruk og energiløsninger, VAO-plan	6.2.6 6.2.7	X	X	
14	Beredskap og ulykkesrisiko (ROS-analyse)	6.2.9			X
15	Virkinger som følge av klimaendringer (flom og skred)	6.2.5		X	
16	Befolkningens helse og helsens fordeling i befolkningen	6.2.4			X
17	Tilgjengelighet for alle (universell utforming)	6.3			X
18	Barn og unges oppvekstvilkår	6.3			X
19	Kriminalitetsforebygging	6.3			X
20	Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet	6.2.3	X		X
21	Forsvarets aktiviteter	6.3			X
22	Samfunnsmessige konsekvenser	6.2.10		X	
23	Luffart	6.3			X

#### 6.1.1 Metodikk

I planprogrammet er det gitt en kort beskrivelse av antatte vesentlige virkninger av planforslaget for miljø, naturressurser og samfunn. Dette er gjort for alle aktuelle tema, og for hvert tema er det gjort en beskrivelse og presisering av hva vurderingen/utredningen skal svare på. Når det gjelder hva som er vesentlige virkninger er det lagt stor vekt på hvor beslutningsrelevant virkningen antas å være.

Tema som i liten grad berøres eller ikke er aktuelle vil bli omtalt og redegjort for i planbeskrivelsen. Tema som ikke krever konsekvensutredning, men undersøkelser eller utredninger iht. standardiserte krav og metoder vil utarbeides som tekniske fagutredninger.

Tema som krever konsekvensutredning, vil bli gjennomført som egne utredninger slik disse er beskrevet i aktuelle veiledere og metodehåndbøker:

- Miljødirektoratet. Veileder M-1941 Konsekvensutredninger for klima og miljø
- Statens vegvesen. Konsekvensanalyser. Håndbok V712
- Direktoratet for Naturforvaltning (DN) og riksantikvarens veileder (2010): «Fremgangsmåte for vurdering av landskapskarakter og landskapsverdi»
- DN-håndbok 11: «Viltkartlegging» og DN-håndbok 13: «Kartlegging av naturtyper»
- DN-håndbok 13: «Kartlegging av naturtyper»
- DN-håndbok 25: «Kartlegging og verdsetting av friluftsområder»
- Veileder T-1442/2016 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging
- Veileder T-1520/2012 Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging

De tema som ikke faller inn under aktuelle metodebøker utredes som omtalt i planprogrammet.

Sammenstilling av konsekvensutredninger og evaluering av sumvirkninger gjennomføres i henhold til Statens vegvesen sin metodikk i håndbok V712.

Konklusjoner og anbefalinger fra alle utredninger vil bli omtalt i planbeskrivelsen. Det vil også redegjøres for hvordan funn og evt. avbøtende tiltak er ivaretatt i planen.

## **6.2 Utredningstema**

### **6.2.1 *Naturmangfold, økosystemtjenester og miljømål - planbeskrivelse***

#### **Definisjon av tema**

Temaet omfatter naturmangfold på land (terrestrisk) og i sjø (marint), inkludert livsbetingelsene (vann- og jordmiljø) knyttet til disse. Naturmangfold defineres i henhold til naturmangfoldloven som biologisk mangfold, landskapsmessig mangfold og geologisk mangfold som ikke i det alt vesentlige er et resultat av menneskers påvirkning.

#### **Begrunnelse for utredning og utforming**

Som beskrevet i kap. 4.4 er området et eksisterende industri- og verftsområde uten natur og miljøverdier.

#### **Utredningens omfang**

Utredningen skal gjøres iht. naturmangfoldlovens prinsipper og inngår som del av planbeskrivelsen.

### **6.2.2 *Kulturminner og kulturmiljø - Planbeskrivelse***

#### **Definisjon av tema**

Kulturminner er spor etter menneskelig aktivitet i vårt fysiske miljø, herunder lokaliteter knyttet til historiske hendelser, tro eller tradisjon. Kulturmiljø er en samling av kulturminner eller områder hvor kulturminner inngår som en del av en større sammenheng. Det inngår både automatisk fredete kulturminner og nyere tids kulturminner.

### **Begrunnelse for utredning og utforming**

Det er ikke registret kulturminner innenfor planområdet per i dag og heller ikke i umiddelbar nærhet. Planområdet ligger i utsiktsonen fra Slottet bygdeborg og dette må hensyntas i planarbeidet.

Det strategiske målet for kulturminneforvaltningen er: «Mangfoldet av kulturminner og kulturmiljøer skal forvaltes og ivaretas som bruksressurser og som grunnlag for opplevelse og videreutvikling av fysiske omgivelser. Et representativt utvalg av kulturminner og kulturmiljøer skal tas vare på i et langsiktig perspektiv som kunnskapsressurser og som grunnlag for opplevelser» (St.prp.nr. 1).

### **Utredningens omfang**

Behov for befaring og kartlegging av planområdet avklares med kulturminnemyndighetene i planprosessen: Troms og Finnmark fylkeskommune for automatisk fredete og nyere tids kulturminner, Sametinget for samiske kulturminner og Universitetsmuseet for kulturminner i vann. Ved funn av kulturminner vil utredningen inkludere en verdivurdering av disse, og en omfangs- og konsekvensutredning av tiltaket.

Landskapsvirkninger og hensynet til Slottet bygdeborg ivaretas gjennom landskapsutredning og redegjøres for i planbeskrivelsen.

## **6.2.3 Landskap - KU**

### **Definisjon av tema**

Temaet omfatter landskapsbildet, det vil si de romlige og visuelle kvalitetene i tiltaket, omgivelsene og hvordan disse endres som følge av planlagte tiltak.

### **Begrunnelse for utredning og utforming**

Tiltaket vil medføre endringer i landskapsbildet.

### **Utredningens omfang**

Landskapsbildets karakter i dag skal derfor beskrives og verdien vurderes. Planlagt tiltak skal så beskrives og sammenlignes med dagens situasjon, med perspektiver og illustrasjoner. Ut fra dette skal planrådets visuelle egnethet for tiltaket (plassering av anlegg, bygg, adkomst- og internveier og ev. tilpasninger i terrenget) vurderes – herunder både nær- og fjernpåvirkning. Det skal i tillegg redegjøres for ev. avbøtende tiltak og landskapstilpasninger hvis dette er aktuelt.

## **6.2.4 Forurensing, vannmiljø – teknisk fagutredning**

### **Definisjon av tema**

Temaet omhandler avklaring av miljøtilstanden i området. Kartlegging av forurensning i grunnen – behov for opprydding og ivaretagelse for å forhindre spredning.

### **Begrunnelse for utredning og utforming**

Planforslaget skal legge til rette for endret bruk av området og tilstrekkelig tilstandsklasse må oppnås. Det skal sikres at forurensning i grunnen ikke lekker ut til sjø og sedimenter og at uakseptabel risiko for human helse reduseres.

### **Utredningens omfang**

Gjennomføring av miljøundersøkelse og forslag til tiltaksplan som grunnlag for behandling etter forurensningslovens bestemmelser.

## **6.2.5        *Marin teknikk, sjøfart og havnivå – teknisk fagutredning***

### **Definisjon av tema**

Temaet omhandler utfylling i sjø, kai/molo, farled og øvrige havnetekniske forhold. Lokale forutsetninger ved strømforhold, dybder og bølgehøyder også i forhold til mulig framtidig havstigning.

### **Begrunnelse for utredning og utforming**

Planforslaget skal utrede muligheten for utfyllinger, moloer og plassering av konstruksjoner/ infrastruktur i sjø. Planområdets nærhet og påvirkning til farled og navigasjonsinnretninger skal beskrives og vurderes.

### **Utredningens omfang**

Redegjørelse og simulering av lokale bølge- og strømforhold og naturfarer som stigning i havnivå og stormflo. Avbøtende tiltak for å hindre eventuell erosjon/utvasking av strandsonen inngår i arbeidet. Tekniske vurderinger ved etablering av tiltak i sjø og ivaretagelse av farled.

## **6.2.6        *Teknisk infrastruktur -VAO og energiforsyning – teknisk fagutredning***

### **Definisjon av tema**

Temaet er todelt og dekker:

1. Vannforsyning til planområdet, overvann og spillvann (VOA)
2. Energiforsyning til planområdet.

### **Begrunnelse for utredning og utforming**

Det er et nasjonalt mål å redusere klimagassutslipp, sikre effektiv energibruk og miljøvennlig energiomsetning.

Planforslaget vil legge til rette for en stor ny utbygging. Planområdet har ikke tilgang til offentlig vannforsyning eller avløpsløsning. Utbyggingen vil derfor både kreve ny offentlig infrastruktur, samt måtte avklare kapasitet på eksisterende teknisk infrastruktur. Nærhet til fjernvarmeanlegg på Hjellholmen kan medføre muligheter for synergier mellom ulike formål i tillegg til miljøvennlig energileveranse.

### **Utredningens omfang**

1. VAO-rammeplan

Det skal utarbeides en rammeplan for vann, avløp og overvann (VAO) som skal følge planforslaget. Rammeplanen skal godkjennes før offentlig ettersyn av planforslaget, og skal legges til grunn ved detaljutføring og prosjektering av bygninger og utearealer. Rammeplanen for VAO skal inneholde:

- Nytt og eksisterende ledningsnett.
- Tilkobling til kommunal vannforsyning og avløp/reuseanlegg/utslipp.
- Brannkummer skal vises i henhold til valgt brannkonsept for området.
- Dimensjonering og håndtering av overvann ved 200-årsflom.
- Godkjent rammeplan for VAO forutsetter utslippstillatelse.

Rammeplan for VAO skal utarbeides i dialog med fagansvarlig for kommunalteknikk.

## 2. Energiforsyning

Utredningen vil vurdere kapasitet, sårbarhet og beskrive løsninger for energiforsyning til/i området. Alternative løsninger for energiforsyning skal vurderes. Det kan også være aktuelt å undersøke utnyttelse av overskuddsvarme fra evt. ishall til bruk for fjernvarmeanlegg.

### **6.2.7 Veg og trafikk – KU**

#### **Definisjon av tema**

Utredningstema omfatter analyse av veg- og trafikk løsninger, trafikkmengde og kapasitet, samt ulykkessituasjon.

#### **Begrunnelse for utredning og utforming**

Det er et nasjonalt mål at utbyggingsmønster og transportsystem må bygges slik at transportbehovet kan begrenses og legges til rette for klima- og miljøvennlige transportsystemer.

Planforslaget vil legge til rette for nye utbygginger, og mulighet for utrykningsvei direkte til Rv83. Tiltaket vil medføre økt trafikk på Verkstedveien og nye inn til nytt planområde/næringsområde.

#### **Utredningens omfang**

Betydning av utbyggingsvolum for total trafikkgenerering skal vurderes. Den totale trafikkbelastningen og trafikkavviklingen i området skal redegjøres for, herunder også fremkommelighet for utrykningskjøretøy. Adkomst til og fra nytt næringsområde skal redegjøres og eventuelle behov for tiltak skal beskrives i plan og plankart.

### **6.2.8 Grunnforhold – teknisk fagutredning**

#### **Definisjon av tema**

Utredningstema omfatter dokumentasjon av sikker byggegrunn på land og i sjø, utfyllingsbehov i sjø, masseuttak fra anlegg i fjell, samt utnyttelse og omfang georessurser i planområdet.

#### **Begrunnelse for utredning og utforming**

Det skal dokumenteres sikker byggegrunn for aktuelle byggeområder. Dette gjelder også for uttak av bergknausen.

**Utredningens omfang**

Dybde til fast fjell og kvalitet på berggrunn må avklares. Områdestabilitet skal dokumenteres og sikkerhet mot kvikkleireskred skal utredes. Grunnforhold skal videre avdekkes i planprosess og må avklares før tiltak og plasseringer kan fastsettes.

**6.2.9 Risiko og sårbarhet (beredskap og ulykkesrisiko) – Teknisk fagutredning****Definisjon av tema**

Utredning av risiko- og sårbarhet har som formål å gi grunnlag for å forebygge risiko for skade på og tap av liv, helse, stabilitet (viktig infrastruktur) og materielle verdier med mer.

**Begrunnelse for utredning og utforming**

Det følger av PBL § 4-3 at ved utarbeidelse av planer for utbygging skal planmyndigheten påse at risiko- og sårbarhetsanalyse gjennomføres for planområdet, eller selv foreta slik analyse. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av det planlagte utbyggingstiltaket.

**Utredningens omfang**

Det skal utføres en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) for prosjektet. I ROS-analysen vurderes hvorvidt det planlagte tiltaket vil medføre endret risiko for mennesker, stabilitet og/eller materielle verdier som er knyttet til spesielle forhold ved planforslaget. Gjennom en ROS-analyse gjøres en systematisk gjennomgang av mulige uønskede hendelser, og det vurderes hvilken risiko disse hendelsene representerer. Konsekvenser som følge av klimaendringer er temaer som skal inkluderes i ROS-analysen. Analysen kan inngå som del av planbeskrivelsen.

**6.2.10 Handelsanalyse – Teknisk fagutredning****Definisjon av tema**

Nye handelsetableringer skal lokaliseres slik at eksisterende by- og tettstedssentre ikke utkonkurreres, og samtidig der de kan bidra til samfunnsøkonomisk effektiv arealbruk og å legge til rette for miljø- og helsefremmende transportvalg.

**Begrunnelse for utredning og utforming**

Utredningen følger av krav i kommuneplanens arealdel og Regional plan for handel om dokumentasjon på avlastning av Harstad sentrum i forbindelse med utvidelse av Seljestad avlastningssenter. Harstads status som regionsenter skal legges til grunn.

**Utredningens omfang**

Det bør lages en oppdatert analyse av handel og omsetning innenfor de ulike varekategorier, som viser behov og potensial for utvidet areal for handel.

### 6.3 Planbeskrivelse

Tema som er i liten grad er relevante for planforslaget, og som ikke skal ha egen temautredning eller teknisk/fagutredning skal likevel omtales og vurderes i planbeskrivelsen. Herunder gjelder de tema som i tabellen i kap 6.1 er markert med «Plan»:

- Jordressurser (jordvern) og viktige mineralressurser
- Samisk natur- og kulturgrunnlag
- Reindrift
- Tilgjengelighet for alle (universell utforming)
- Barn og unges oppvekstvilkår
- Friluftsliv, herunder stien langs sjøen
- Kriminalitetsforebygging
- Forsvarets aktiviteter
- Samfunnsmessige konsekvenser
- Luftfart

### 6.4 Bærekraft og klimatilpasning

#### 6.4.1 FNs bærekraftsmål

FNs bærekraftsmål er verdens felles plan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringene. Områdereguleringen skal hensynta FNs mål for bærekraftig utvikling. FNs bærekraftsmål består av 17 hovedmål (Figur 8).



Figur 8 FNs Bærekraftsmål



De hovedmålene som er vurdert til mest relevante er gjengitt i under, sammen med punkter som viser hvordan målene skal følges opp i planarbeidet:

**3. Sikre god helse og fremme livskvalitet for alle, uansett alder.**

- Trafikale forhold skal vurderes i planforslaget, og planen skal inneholde beskrivelse av trafikkavvikling, samt en vurdering av trafiksikkerheten og ulykkesrisiko

**6. Sikre bærekraftig vannforvaltning og tilgang til vann og gode sanitærforhold for alle.**

- Det skal utarbeides en rammeplan for vann, avløp og overvann (VAO) som skal følge planforslaget.
- Opprydding av forurenset grunn bidrar til å hindre spredning av miljøgifter til vann.

**7. Sikre tilgang til pålitelig, bærekraftig og moderne energi til en overkommelig pris for alle.**

- Energiforbruket til bebyggelse- og anlegg i planområdet skal estimeres og synliggjøres. Løsninger for energiforsyning og energieffektivisering skal vurderes.
- Tilknytning til fjernvarmeanlegg og muligheter omkring dette skal vurderes.

**11. Gjøre byer og lokalsamfunn inkluderende, trygge, robuste og bærekraftige.**

- Alternativer for trinnvis utbygging og for variasjon bebyggelse skal vurderes.
- Universell utforming, grønne korridorer/stien langs sjøen og muligheter for friluftsliv/rekreasjon/strandsone skal ivaretas og synliggjøres i planarbeidet.

**13. Stoppe klimaendringene – handle umiddelbart for å bekjempe klimaendringene og konsekvensene av dem.**

- Det skal gjennomføres en ROS-analyse. Klimarelaterte farer, spesielt mht. naturfarer, skal vurderes.
- Overvannsanlegg skal dimensjoneres for 200-årsflom. Hensyn til havnivå og stormflo skal vurderes.
- Planarbeidet skal legge vurdere og legge til rette for moderne energi, jf. punkt 7.

**14. Livet i Havet – Bevare og bruke havet og de marine ressursene på en måte som fremmer bærekraftig utvikling.**

- Det skal utarbeides VAO-plan som redegjør for hvordan utslipp skal ivaretas.
- Grunnundersøkelser skal sikre at utfylling i sjø skjer på forsvarlig vis.

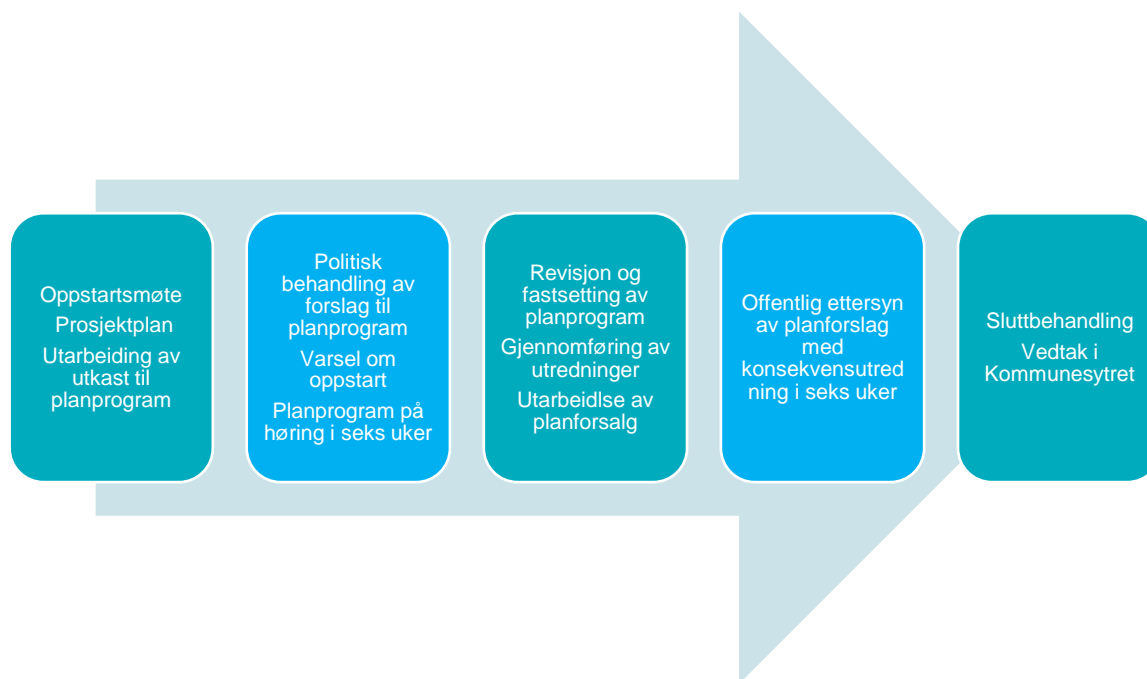
**17. Samarbeide for å nå målene.**

- Planprosessen og planarbeidet foreslås gjennomføres som en detaljregulering, med samarbeid mellom kommunen og private aktører, utbyggingsavtale kan være aktuelt og skal vurderes.
- Det legges til rette for god medvirkning og dialog med interessenter i tidlig fase, og videre planarbeid.

## 7 Planprosess og medvirkning

### 7.1 Prosess for planarbeidet

Planforslaget skal utarbeides som en detaljregulering iht. plan- og bygningsloven § 12-3. Fasene og stegene i planprosessen framgår av framdriftsplan i kapittel 7.3.



Figur 9 Planprosess med medvirkning.

### 7.2 Medvirkning og politisk behandling

Planvarsel med planprogrammet legger til rette for at berørte grunneiere, næringsdrivende, naboer, offentlige etater og befolkningen forøvrig, blir orientert om oppstart av planarbeid. De kan dermed komme med innspill til det videre planarbeidet tidlig i planprosessen.

I planprogrammet avklares de viktigste spørsmålene i planarbeidet, hvordan planarbeidet skal legges opp, medvirkning og hvilke tema som må vurderes. Planprogrammet vil på denne måten skape forutsigbarhet, og gjøre det klart både hva det skal planlegges for og hvordan ulike interesser kan og skal delta i planleggingen.

Kravet til informasjon og medvirkning i denne planprosessen sikres gjennom:

- Direkte dialog med grunneierne i planområdet.
- Politisk behandling av forslag til planprogram
- Varsel om planoppstart og høring av forslag til planprogram. Brev til samtlige berørte grunneiere/naboer/rettighetshavere og avisannonse i Harstad tidende, samt informasjon på Harstad kommunes nettsider.

- Gjennomføring av planmøter iht. kommunens norm for planarbeid.
- Offentlig ettersyn og høring av reguleringsplan med konsekvensutredninger.

Alle tema som kan ha vesentlig virkning for miljø og samfunn skal konsekvensutredes. Dette innebærer at det må gjennomføres ei konsekvensutredning parallelt med reguleringsplanen, og som en integrert prosess hvor resultater fra konsekvensutredningen legges til grunn for utformingen av planen (se i kapittel 6)

Planprosessen legger opp til politisk behandling utover kravene i plan og bygningsloven gjennom at forslag til planprogram forelegges Utvalg for plan- og næring før det legges ut på høring og oppstart av planarbeidet varsles. For øvrig vil det gjennomføres politisk behandling i samsvar med plan- og bygningslovens krav og kommunens norm for planarbeid. Planprogrammet vil fastsettes gjennom politisk vedtak, det samme gjelder gjennomføring av offentlig ettersyn og merknads- og sluttbehandling.

### 7.3 Planlagt fremdrift.

Tidspunkt	Milepæl
Mars 2023	Behandling av planprogram i Utvalg for plan og næring,
Mars- Mai	Planvarsel og høring av planprogram
Juni	Fastsetting av planprogram
Juni -Oktober	Gjennomføring av utredninger og utarbeidelse planforslag
Oktober/November	Planforslag på offentlig ettersyn
Januar/Februar 2024	Merknadsbehandling
Mars 2024	Vedtak plan