

Iht. liste

Deres ref.:

Vår ref.:

52208613/Følgebrev_Varsel om planstart - .docx

Dato:

2023-03-20

► Varsel om planstart og høring av planprogram - Detaljert reguleringsplan for verftsområde Seljestad - Harstad kommune

På vegne av Hokland Utvikling AS varsles oppstart av planarbeid og høring av planprogram i henhold til plan- og bygningsloven (pbl.) § 12-8, samt forskrift om konsekvensutredning.

Formål

Hovedformålet med planarbeidet er å regulere området hvor det tidligere har vært skipsverft til næring, forretning og tjenesteyting. Driften på verftet er bl.a. som følge av endring i skipstyper lagt ned, og det ligger derfor til rette for transformasjon av arealet.

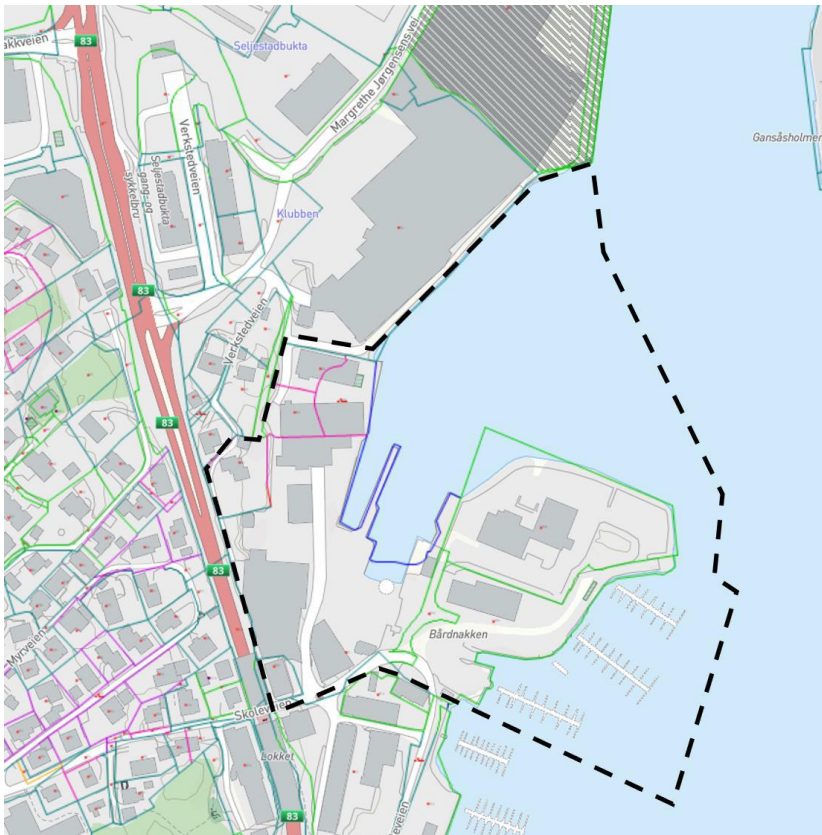
Utbygger, Hokland utvikling AS, ønsker å utvikle verftsområdet mellom Rv83 og sjøen som avlastningscenter i tråd med formålet i kommuneplanens arealdel. Intensjonen er å ta ut fjellmasser som i dag ligger som en barriere mot riksvegen og benytte disse til utfylling i sjø. Det skal tilrettelegges for ny adkomstvei til området fra nord, som skal knytte seg til ny rundkjøring på Rv83 via Verkstedveien. Innenfor området skal det tilrettelegges for næringsvirksomhet, handel, kontor og offentlig og privat tjenesteyting.

Norconsult AS utarbeider planen på vegne av utbygger Hokland Utvikling AS.

Reguleringsplanen skal utarbeides som en detaljert reguleringsplan iht. pbl. § 12-3. Planen skal gi rammer for tillatt bruk/aktivitet og utforming av bygningsmassen og uteområdene, byggegrenser, byggehøyder og eiendomsgrenser. Den vil også kunne inneholde bestemmelser om trinnvis utbygging eller andre rekkefølgekrav dersom dette blir aktuelt.

Planområdet

Planområdet ligger i Harstadbotn omtrent 1km sør for Harstad sentrum, mellom riksveg 83 og sjøen. Planområdets størrelse er omtrent 90 daa. og er vist med stiplet linje på kartutsnittet under:



Gjennom planarbeidet skal det bl.a. utredes alternativer for utbygging og mulighet for trinnvis utbygging skal vurderes. Dette kan føre til justeringer av plangrensen i endelig planforslag.

Gjeldende planer

Området er i kommuneplanens arealdel, vedtatt 20.05.2020, hovedsakelig avsatt til sentrumsformål «BS5 – Seljestad avlastningssenter». I tillegg inngår områder avsatt til næringsvirksomhet (BNS10 og BNA16), samferdselsanlegg og småbåthavn.

Sjøarealene inngår i Kystplan II Midt- og Sør-Troms, vedtatt 05.12.2019, og er avsatt til kombinert formål i sjø «NFFF» og farled «VF03».

Planområdet omfatter hele eller deler av følgende reguleringsplaner og formål:

- Sjøkanten senter, planID 525: Industri, forretning/kontor/tjenesteyting, havn, småbåthavn og farled.
- Reguleringsplan - gnr 57 bnr 52 Hokland Eiendom AS, planID 741: Småbåtanlegg, kombinert byggeformål
- Hjellholmen Fjernvarme, planID 539: Fjernvarmeanlegg

I tillegg er det igangsatt arbeid med reguleringsendring av «Sjøkanten senter», plan-id 202002, som tilstøter planområdet. Planarbeidene må koordineres mht. adkomstvei.

Norconsult er ikke kjent med at det pågår annet planarbeid i området som har betydning for prosjektet.

Aktuelle problemstillinger i planarbeidet - Behov for utredninger og planprogram

Siden planen inneholder ny næringsbebyggelse over 15000kvm og større utfylling i sjø ble det ble avklart med Harstad kommune i oppstartsmøtet 16.03.22, at planen utløser krav om konsekvensutredning (KU) etter forskrift om konsekvensutredninger, Jf. § §§ 6 første ledd bokstav b) (vedlegg 1, pkt.24 og 25) og 8 første ledd bokstav a) (vedlegg 2, nr.11 bokstav j og k).

I oppstartsmøtet ble det fastlagt at bl.a. følgende temaer skal utredes:

- Landskap, inkl. arkitektur (KU)
- Trafikkanalyse (KU)

Følgende tema skal ha teknisk fagutredninger:

- Forurensing
- Fiskeri og sjøfart
- VAO-plan
- Havnivå, flom
- Handelsanalyse

Øvrige planfaglige tema skal vurderes eller beskrives som del av planarbeidet og inngå i planbeskrivelsen, herunder bl.a. kulturminner, universell utforming, barn- og unges interesser m.m.

Planen skal i tillegg oppfylle utredningskravene i pbl. kap. 4 og skal inneholde en egen risiko- og sårbarhetsanalyse og planbeskrivelse som redegjør for planens formål, innhold og virkning på omgivelsene m.m.

Det henvises for øvrig til vedlagte forslag til planprogram hvor utredningskrav og foreslåtte metodikk er nærmere beskrevet. Planprogrammet ble forelagt Plan- og næringsutvalget i møtet 22.03.2023, sak 020/23 og utvalget gav sin tilslutning til at planprogrammet legges ut på høring samtidig som det varsles planstart.

Fremdrift og medvirkning

Planarbeidet skal gjennomføres iht. bestemmelsene i plan- og bygningsloven og Harstad kommunes norm for planarbeid. I grove trekk skal planarbeidet gjøres i følgende trinn:

- Planvarsel annonseres i Harstad Tidende 30.03.2023 og det sendes elektronisk planvarsel direkte til berørte parter/naboer og myndigheter. Planvarselet er også tilgjengelig på Harstad kommunes nettside <https://www.Harstad.kommune.no/>
- Alle gis anledning til å fremme innspill, merknader eller kommentarer. Frist for innsendelse av merknader og innspill til planarbeidet er syv uker etter varslingen, dvs. innen 20.05.2023
- Når varslingsfristen er utløpt vil alle innspill behandles og avklares i samråd med kommunen.
- Harstad kommune fastsetter planprogrammet med de justeringer som følger av innspill til planvarselet.
- Etter dette vil Norconsult gjennomføre nødvendige utredninger, og utarbeider deretter forslag til plankart, planbestemmelser og beskrivelse og oversender til kommunen som overtar behandlingen av saken.
- Kommunens administrasjon fremmer planforslaget til Utvalg for plan og næring for politisk behandling. Utvalget vedtar å legge planen ut på offentlig ettersyn/høring.
- Offentlig ettersyn gjennomføres med minimum 6 ukers merknadsfrist. Alle berørte naboer/parter tilskrives, og kan på nytt gi innspill og merknader, nå til detaljer og foreslåtte løsninger i planforslaget.

- Når fristen er utløpt behandler kommunen alle innkomne merknader og fremmer ny sak til politikkerne. Den politiske behandlingen skjer i to trinn; først annen gangs behandling av planforslaget i Utvalg for plan og næring, som så oversender saken til Kommunestyret for sluttbehandling og vedtak. Kommunestyrets vedtak kan påklages.

Merknader til planarbeidet eller planprogrammet

Spørsmål og henvendelse om plantiltaket rettes til Børge Weines på tlf. 99 74 96 41.

Innspill til planarbeidet eller forslag til planprogram kan rettes skriftlig via skjema i Altinn eller på e-post til: borge.weines@norconsult.com

eller pr. post til: **Norconsult AS, Skolevegen 1, 9407 Harstad**

innen 20.05.2023

På forhånd takk for deres vurderinger og tilbakemeldinger.

Med vennlig hilsen
Norconsult AS

Børge Weines

Vedlegg:

Forslag til planprogram
Saksfremlegg og protokoll Plan- og næringsutvalget sak 020/23
Planinitiativ
Referat fra oppstartsmøte
Oversiktskart
Kart med planområde

Adresseliste:

Navn	Eiendom
HOKLAND UTVIKLING AS	57/52, 57 / 116
VERKSTEDVEIEN EIENDOM AS	57 / 124, 57 / 176, / 57 / 1346, / 58 / 884
MYRLAND RITA HELENE	57 / 162, 57 / 479
LÄRKERUD MONICA HELENA	57 / 174 / 0 / 1
JENSEN MARIUS	57 / 174 / 0 / 2
LILLEENG JAN	57 / 174 / 0 / 3
VERKSTEDVEIEN 15 B AS	57 / 228
SJØGRUNN AS	57 / 238
SLOTTET EIENDOM AS	57 / 249
HARSTAD KOMMUNE / HÁRSTTÁID SUOHKAN	57 / 338, 57 / 456, 57 / 1476, 58 / 842, 58 / 855, 58 / 883
BJØRNSEN ANNE GRETE	57 / 683
BJØRNSEN RINO ANDERS	57 / 683
INTO EIENDOM AS	57 / 1294
GUNDERSEN CAMILLA BERNICE	57 / 1294
MWAMBA MOSES	57 / 1294
MWAMBA AIDAH	57 / 1294
MATHIASSEN ROLF	57 / 1294
LIGAARD MORTEN	57 / 1294
MATHIASSEN ROLF ANDREAS	57 / 1294
NILSEN ODDMUND JANN	57 / 1294
JOHNSEN GUNN MAY LISS	57 / 1294
SKOLEVEGEN 14 SAMEIE	57 / 1294
STATENS VEGVESEN	57 / 1312, 57 / 1313, 57 / 1314 57 / 1312, 57 / 1313, 57 / 1314, 57 / 1522
HARSTAD HAVN KF	57 / 1443
HARSTAD STÅLMONTASJE EIENDOM AS	57 / 1445
HOKLAND EIENDOM AS	57 / 1455, 57 / 1456, 57 / 1504
DYRØ FINN KÅRE	57 / 1476
DIREKTORATET FOR SAMFUNNSSIKKERHET OG BEREDSKAP (DSB)	
FORSVARSBYGG	
KYSTVERKET	
NORGES VASSDRAGS- OG ENERGIDIREKTORAT (NVE)	
SAMEDIGGI / SAMETINGET	
STATSFORVALTEREN I TROMS OG FINNMARK	
TROMS OG FINNMARK FYLKESKOMMUNE	
TROMS POLITIDISTRIKT	
DIREKTORATET FOR MINERALFORVALTNING MED BERGMESTEREN FOR SVALBARD	
HARSTAD KOMMUNE / HÁRSTTÁID SUOHKAN	
STATKRAFT VARME AS	

STATENS VEGVESEN