



Norconsult AS  
Skoleveien 1  
9407 HARSTAD

Deres ref.

Vår ref.  
23/615 - 6

Dato  
16.02.2023

## Referat fra oppstartsmøtet - Detaljregulering for Verftsområde Seljestad - planid 5402\_825

### Referat fra oppstartsmøte

<b>Plantittel:</b>	<b>Reguleringsplan Verftsområde Seljestad</b>		
Plantype:	<input type="checkbox"/> Områderegulering <input checked="" type="checkbox"/> Detaljregulering Gjeldende planer: Sjøkanten Senter, planID 525, vedtatt 04.09.14 Reguleringsplan - gnr 57 bnr 52 Hokland Eiendom AS, planID 741, vedtatt 22.11.18 Hjellholmen Fjernvarme, planID 539, vedtatt 29.04.10 KPA kommuneplanens arealdel, plan ID 605, vedtatt 03.09.20 Kystplan II Midt- og Sør-Troms, planID 760, vedtatt 05.12.19 Regional plan for handel og service i Troms 2016-2025 <input type="checkbox"/> Endring av reguleringsplan. Gjeldende plan: <input type="checkbox"/> «Mindre» endring av reguleringsplan, jf. pbl § 12-14, 2. ledd Gjeldende plan:		
Saksnummer:	23/615	Planid:	5402_825
Saksbehandler:	Heine Martinsen		
Møtested:	Møterom ABY, rådhus 1	Møtedato:	31.01.23
Møtedeltakere: Oppdragsgiver:	• Hokland Eiendom AS, Org.nr: 947438182 v/ Petter K Borgen <a href="mailto:pkb@hoklandmarina.no">pkb@hoklandmarina.no</a> mob: 94269572 og Martin Hokland		
Forslagsstiller (fagkyndig):	• Norconsult AS v/ Børge Weines <a href="mailto:borge.weines@norconsult.com">borge.weines@norconsult.com</a> mob: 99749641 og Lars André Uttakleiv <a href="mailto:lars.andre.uttakleiv@norconsult.com">lars.andre.uttakleiv@norconsult.com</a> mob: 47057419		
Kommune/planmyndighet	• Jan-Inge Lakså, enhetsleder ABY Areal- og byggesakstjenesten <a href="mailto:Jan-inge.laksaa@harstad.kommune.no">Jan-inge.laksaa@harstad.kommune.no</a> mob: 90897503		

Postadresse:  
c/o postmottak,  
Postboks 1000  
9479 Harstad

Besøksadresse:  
Asbjørn Selsbanesgt. 9  
9407 Harstad

Telefon:  
77 02 60 00

E-post:  
[postmottak@harstad.kommune.no](mailto:postmottak@harstad.kommune.no)  
Hjemmeside:  
[www.harstad.kommune.no](http://www.harstad.kommune.no)

Faktura-adresse:  
Send EHF til  
**9908:972417971**  
Organisasjonsnr.:  
**972417971**

- Silje Kristine Kolloen, fagkoordinator Areal v/ ABY Areal- og Byggesakstjenesten [silje.kolloen@harstad.kommune.no](mailto:silje.kolloen@harstad.kommune.no) mob: 905 76 547
- Elleke Bergersen-Wartena, avd. ingeniør VAO v/ DRU Drift- og utbyggingstjenesten, [elleke.bergersen@harstad.kommune.no](mailto:elleke.bergersen@harstad.kommune.no) mob: 97465368
- Jing Liu, avd. ingeniør VEI v/ DRU Drift- og utbyggingstjenesten, [jing.liu@harstad.kommune.no](mailto:jing.liu@harstad.kommune.no) mob: 91306218
- Elin Storsletten, Barnas representant i plansaker og Avdelingsleder Folkehelse v/ Enhet for helse og mestrings [elin.storsletten@harstad.kommune.no](mailto:elin.storsletten@harstad.kommune.no) mob: 91387549
- Daniel Johansen, eiendomsrådgiver v/ BYG Bygg- og eiendomstjenesten [Daniel.johansen@harstad.kommune.no](mailto:Daniel.johansen@harstad.kommune.no) mob: 90719636
- Heine Martinsen (referent), Rådgiver Areal v/ ABY Areal- og byggesakstjenesten [heine.martinsen@harstad.kommune.no](mailto:heine.martinsen@harstad.kommune.no) mob: 94835967

Andre:

## 1. Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet slik som beskrevet i planinitiativet er å:

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

Norconsult har tidligere gjennomført en mulighetsstudie og avklart reguleringskrav knyttet til utvikling av eiendommene. Mulighetsstudiet ble drøftet med Areal- og byggesakstjenesten, 01. nov 2018.

Hokland Eiendom har i 2022 utført en ny mulighetsstudie som viser utfylling i sjø, utover avsatte formål i kommuneplan. Det er her også vurdert mulig etablering av boliger. Planarbeidet skal bygge videre på de gjennomførte mulighetsstudiene.

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

Merknader:

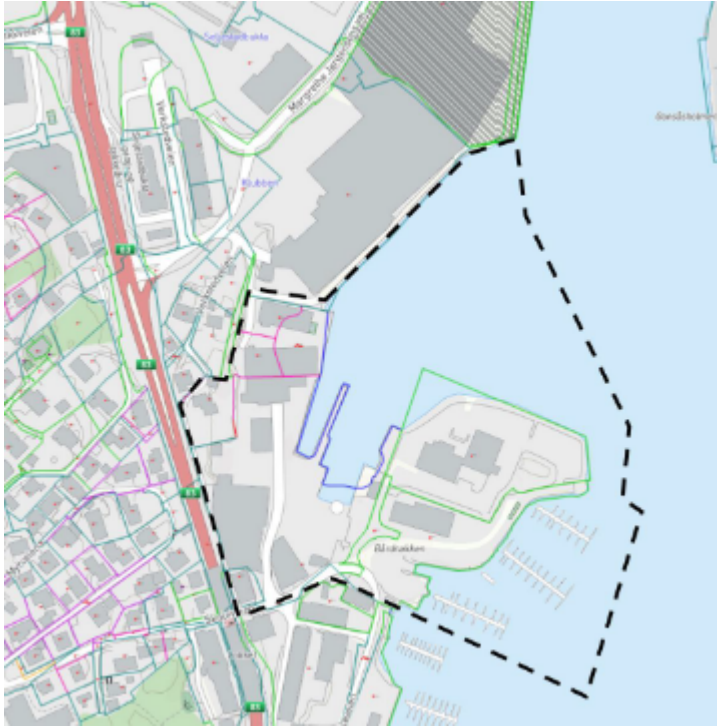
Det ble i møtet konkludert med at planarbeidet ikke skal omfatte tilrettelegging for nye boligformål.

Intensjonen med planarbeidet vil bli å legge til rette for utvikling og transformasjon av området i form av nærings- og handelsarealer og offentlig/privat tjenesteyting gjennom en trinnvis utbygging.

Planinitiativet innebærer adkomst fra nord i forlengelse av ny Verkstedvei, masseuttak mot RV83 for utnyttning av arealet samt eksponering fra byens hovedinnsfartsåre og til utfylling i sjø.

## 2. Planområde

Planområdet skal være som angitt:



Forslag til planomriss markert i sort sendt inn av plankonsulenten til oppstartsmøtet.

## 3. Planstatus for reguleringsområdet

Plan:

Kommuneplanens arealdel

Plannavn og formål:

**Kommuneplanens arealdel**, planID 605, vedtatt 02.09.2020, **Sentrumsformål BS5** med bestemmelse om plankrav, samt bestemmelse 4. I BS5 er arealene avsatt til sentrumsformål i tråd med konklusjonen i handelsanalyse fra 2020. Arealene skal avlaste sentrum. **Seljestad avlastningssenter**

Det tillattes enkeltetableringer av detaljhandel ut over begrensning i gjeldende reguleringsplan når hver enkeltetablering (forretning) er over 1500 m<sup>2</sup> BRA.

Retningslinjer: Områdene bør ha fokus på fortetting av blandet sentrumsbebyggelse. Det skal tilrettelegges for god dekning av kollektiv transport til og fra områdene.

**Næringsvirksomhet BNS10**

**Næringsvirksomhet BNA16**

**Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur S3**

**Småbåthavn VS8**

Kommunedelplan

**Kystplan II Midt- og Sør-Troms**, planID 760, vedtatt 05.12.19, **Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone NFFF**  
**Farleder VF03**

Reguleringsplan

**Sjøkanten Senter**, planID 525: Formål:  
**Industri I2,**

**Forretning/kontor/tjenesteyting F/K/T1  
Havneområde i sjø  
Farled SKIPSLED  
Småbåthavn SAG**

**Reguleringsplan - gnr 57 bnr 52 Hokland Eiendom AS, planID 741  
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag BSB  
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone BBS  
Hensynssone H350\_1 Brann-/eksplosjonsfare  
Hensynssone H350\_2 Brann-/eksplosjonsfare  
Bestemmelsesområde utforming  
Kombinert bebyggelse og anleggsformål BKB**

**Hjellholmen Fjernvarme, planID 539, vedtatt 29.04.10  
Fjernvarmeanlegg**

- Pågående planarbeid i området  
 Andre planer/vedtak

**Regional plan for handel og service i Troms 2016-2025  
Regional planbestemmelse for handel og service**

**Aktuelle regionale eller statlige planretningslinjer og rikspolitiske retningslinjer:**

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig- areal- og transportplanlegging  
 Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen  
 Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging i kommunene  
 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen  
 Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag  
 Regional planbestemmelse for handel og service  
 Regional forvaltningsplan for vannregion i Troms  
 Andre

Planretningslinjer som er aktuelle skal vurderes konkret opp mot denne planen/endringen.

**FNs bærekraftsmål: Hvilke mål er relevante, og hvordan bidrar planen til å nå målene.**

(<https://www.fn.no/om-fn/fns-baerekraftsmaal>)

FNs bærekraftsmål som er aktuelle skal vurderes konkret opp mot denne planen/endringen.

**Virkninger på klima og miljø:**

Hvordan tiltaket kan påvirke klima- og miljøinteresser i og utenfor planområdet.

Klimagassutlipp og klimatilpasning skal alltid beskrives.

Merknader:

- Planforslaget vil samsvare med overordnet plan.  
 Planforslaget vil ikke samsvare med overordnet plan.

Merknader:

Harstad kommune har i oppstartsmøtet pekt på behov for at det gjennom planarbeidet gjøres en handelsanalyse som redegjør for sammenhengen mellom ønsket utbygging og gjeldende plangrunnlag/ Regional plan for handel og service i Troms.

Planinitiativet er i strid med fylkesdelplanen for handel og service (Regional plan for handel og service i Troms 2016-2025 og tilhørende Regional planbestemmelse for handel og service), det må derfor i videre prosess søkes fylkeskommunen om fravik. Slik søknad vil da måtte hjemles i handelsanalyse og i Harstad kommune sin kommuneplan av 02.09.2020.

**Konsekvensutredning (KU) – samfunnssikkerhet – sårbarhetsanalyse  
(Skal være vurdert av forslagsstiller før møtet)**

- Planinitiativet gjør rede for forslagsstillerens vurdering av KU-plikten  
Fra planinitiativet: «... Planlagte tiltak 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, og evt. nytt boligområde jf. pkt. 25. Også vedlegg II nr. 11 j og k (næringsbygg og utfylling i sjø over 50 000m<sup>3</sup>) er aktuelle. Dette innebærer at det vil være krav om planprogram og konsekvensutredninger for planarbeidet, med tilhørende kommunal saksbehandling som del av prosessen...».
- Harstad kommune er enig i forslagsstillerens vurderinger omkring KU-plikten, og stiller seg bak forslagsstillerens konklusjon om at planen/ tiltaket utløser krav om konsekvensutredning.**

- Planen utløser ikke krav om konsekvensutredning etter forskrift om KU, jf. §§ 6 og 8.  
Begrunnelse:

- Planen utløser krav om konsekvensutredning etter forskrift om KU, 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 avholdt oppstartsmøte er følgende tema for utredninger iht. forskriftens § 21 drøftet og funnet særskilt relevante/ aktuelle/ nødvendige:

- **landskap**

Utover dette har planforetaket angitt andre aktuelle tema for utredning: Grunnundersøkelser (land og sjø), Massebalanse, Miljøundersøkelser med tiltaksplan, Teknisk infrastruktur (VAO, fjernvarme, adkomst), Havneteknikk.

Harstad kommune har i oppstartsmøtet pekt på behov for at det gjennom planarbeidet gjøres en handelsanalyse som redegjør for sammenhengen mellom ønsket utbygging og gjeldende plangrunnlag/ Regional plan for handel og service i Troms.

Planinitiativet er i strid med fylkesdelplanen for handel og service (Regional plan for handel og service i Troms 2016-2025 og tilhørende Regional planbestemmelse for handel og service), det må derfor i videre prosess søkes fylkeskommunen om fravik. Slik søknad vil da måtte hjemles i handelsanalyse og i Harstad kommune sin kommuneplan av 02.09.2020.

- Forslag til planprogram sendes på høring parallelt med varsel om oppstart etter at forslaget er behandlet av planutvalget.
- Krav om planbeskrivelse og konsekvensvurdering etter pbl. § 4-2.
- Krav om samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse etter pbl. § 4-3

*Utdrag fra forskrift om konsekvensutredninger § 16, 2. ledd:*

*Plan- eller utredningsprogrammet skal normalt fastsettes innen ti uker etter fristen for å avgi høringsuttalelser. De som har avgitt høringsuttalelser skal gjøres kjent med det fastsatte programmet.*

Merknader:

Konsekvensvurdering og ROS- analyse kan være en del av planbeskrivelsen. Planforetaket har i oppstartsmøtet angitt følgende omkring dette: ROS-analyse og øvrige tema som fagrapporter eller i planbeskrivelse. FNs bærekraftsmål, klimagass, kommunal økonomi, handel, barn- og unge, UU, havnivåstigning etc.

**Det ble i oppstartsmøtet konkludert med at planarbeidet ikke skal omfatte tilrettelegging for nye boligformål, KU iht. forskriftens vedlegg 1, pkt.25 er ikke aktuell.**

**4. Antatt viktige utredningsbehov for planarbeidet – foreløpig vurdering av forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet, se også vedlagte tiltaksanalyse.**

Planfaglige vurderinger:	Merknad:
<input checked="" type="checkbox"/> Naturgrunnlag: Grunnforhold, helningsgrad, solforhold, vegetasjon, topografi, geologiske ressurser	<p>Det skal dokumenteres sikker byggegrunn. Iht. kommuneplanens arealdel (KPA) kap 2.4 skal det for områder under marin grense der kvikkleirefaren ikke er utredet gjennomføres en geoteknisk vurdering av kvikkleirekredfaren. Planområdet ligger under marin grense. Fagkyndige skal benyttes. Sol- og skyggediagram skal utarbeides.</p>
<input type="checkbox"/> Landbruk Nedbygging av dyrka eller dyrkbar mark.	
<input checked="" type="checkbox"/> Reindrift Berøres reindriftsinteresser	<p>Omtales i planbeskrivelsen.</p>
<input checked="" type="checkbox"/> Lokaliseringsfaktorer, avstand til: Skole, servicetilbud, friluftsområder/friområder, kollektivtilbud	<p>Redegjøres for i planbeskrivelsen.</p>
<input checked="" type="checkbox"/> Fortetting	
<input checked="" type="checkbox"/> Grøntstruktur	<p>Redegjøres for i planbeskrivelsen. Konsekvenser for omkringliggende bebyggelse skal synliggjøres i 3d-illustrasjon. Illustrasjonen skal vise før- og etter situasjon.</p>
<input checked="" type="checkbox"/> Landskap Virkning, 3d presentasjon	<p>Redegjøres for i planbeskrivelsen. Konsekvenser for omkringliggende bebyggelse skal synliggjøres i 3d-illustrasjon. Illustrasjonen skal vise før- og etter situasjon.</p>
<input checked="" type="checkbox"/> Estetikk og byggeskikk Nær- fjernvirkning, tilpasning til eksisterende omgivelser, utnyttelsesgrad, byggehøyder	<p>Redegjøres for i planbeskrivelsen iht. KPA kap. 2.8. Det skal påses at områder og bebyggelse får en god estetisk utforming og tar hensyn til eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur, terreng, vegetasjon og tilgrensende bebyggelse når det gjelder plassering, form, utnyttelsesgrad, volum, takform, møneretning, material- og fargevalg.</p>
<input type="checkbox"/> Boligpolitisk plan: Er det aktuelt med tilvisningsrett, andel boliger med kommunal forkjøpsrett. Redegjøre for i planbeskrivelsen?	
<input checked="" type="checkbox"/> Senterstruktur Forsterke en god senterstruktur, handelsetablering, kjøpesenter	<p>Harstad kommune har i oppstartsmøtet pekt på behov for at det gjennom planarbeidet gjøres en handelsanalyse som redegjør for sammenhengen mellom ønsket utbygging og gjeldende plangrunnlag/ Regional plan for handel og service i Troms.</p>

<p><input checked="" type="checkbox"/> Kommunal økonomi Realisering - behov for offentlige midler</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Kommunale tjenester Er det tilstrekkelig kapasitet på skole/barnehage i området? Hvilke behov for nye kommunale bygg utløser planen?</p>	<p>Planinitiativet er i strid med fylkesdelplanen for handel og service (Regional plan for handel og service i Troms 2016-2025 og tilhørende Regional planbestemmelse for handel og service), det må derfor i videre prosess søkes fylkeskommunen om fravik. Slik søknad vil da måtte hjemles i handelsanalyse og i Harstad kommune sin kommuneplan av 02.09.2020.</p> <p>Dersom planarbeidet skal legge til rette for formål som omfatter offentlig tjenesteyting vil det være naturlig at aktuelle kommunale enheter involveres vedrørende kommunale behov/økonomi.</p> <p>Redegjøres for i planbeskrivelsen. Dersom planarbeidet skal legge til rette for formål som omfatter offentlig tjenesteyting vil det være naturlig at aktuelle kommunale enheter involveres vedrørende kommunale behov/økonomi.</p>
<p><b>Miljøfaglige vurderinger:</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Biologisk mangfold / Vilt / Naturområder Vernet område, voksesteder for sjeldne / sårbare eller trua arter og samfunn, kvartær- eller berggrunnsgeologisk interesse, inngrepsfrie naturområder. Gyte, vekst og leveområder for fisk.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Strandsone og vassdragsforvaltning Strandsone, flom, isgangssikring</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Friluftinteresser Løyper og stier, fri ferdsel til vassdrag, fiske, rasteplasser</p>	<p><b>Merknad:</b></p> <p>Redegjøres for i planbeskrivelsen/ROS/KU/utredninger ift. utfylling i sjø.</p> <p>Fra KPA-bestemmelser:</p> <p>3. Ved areal- og byggesaksbehandling i tettbygde strøk skal det redegjøres for håndtering av overvann.</p> <p>5. Ved regulering og søknad om tiltak i tettbygde strøk skal det, i tillegg til leke- og oppholdsarealer, sikres tilstrekkelig areal for lokal overvannsdiskonering og infiltrasjon i grunnen.</p> <p>6. Overvann skal ikke ledes inn i avløpssystemet.</p> <p>Det vises til NVEs overvannsveileder 4/2022 Håndtering av overvann i arealplaner <a href="https://publikasjoner.nve.no/veileder/2022/veileder2022_04.pdf">https://publikasjoner.nve.no/veileder/2022/veileder2022_04.pdf</a>, samt DRU Drift- og utbyggingstjenestens krav om overordnet VAO-plan (vedlagt).</p> <p>Overvann skal ivaretas innen planområdet. Behov for eventuelle fordrøyningsløsninger og blå/grønne strukturer skal vurderes.</p> <p>Det må tilrettelegges for <b>Stien langs sjøen</b> innenfor planområdet. Omtales i planbeskrivelsen, og reflekteres i plankart/ bestemmelser.</p>

<input checked="" type="checkbox"/> Forurensning Luft og støy fra eksisterende og planlagte tiltak, forurenset grunn, drikkevannskilder, svevestøv fra eksisterende og planlagt tiltak. Berøres planen av støysoner?	Redegjøre for økt støy- og støvbelastning som følge av tiltaket.  Planområdets nærhet til/ grense til eksisterende boligbebyggelse innebærer at støy- og støvproblematikk må vies spesiell oppmerksomhet gjennom utarbeiding av planen.  Det skal gjennomføres tiltak som sikrer trygg og god framkommelighet for gående og syklende. Anbefalinger om luftkvalitet i retningslinje T-1520 og støy i retningslinje T-1442 skal overholdes i anleggsperioden og etter at området er tatt i bruk.  Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støv, støy og andre ulemper i bygge- og anleggstiden skal følge søknad om igangsettingstillatelse. Planen skal redegjøre for støyforhold, renhold og støvdemping, trafikkavvikling, massetransport, driftstider og trafiksikkerhet for gående og syklende – spesielt ved tidspunkt for skolestart og skoleslutt.  Avdeling for miljørettet helsevern har også gitt konkrete innspill til møtet, nærmere angitt under punktet infrastruktur lenger ned i referatet.
<b>Kulturlandskap og kulturminner:</b>  <input checked="" type="checkbox"/> Kulturlandskap Landskapsverdi, grense mellom by og landbruksareal  <input checked="" type="checkbox"/> Kulturminner Automatisk freda kulturminner, vedtaksfreda kulturminner, bevaringsverdige bygninger og miljøer, SEFRAK	<b>Merknad:</b>  Siktlinjer og landskapskvaliteter ift. Slottet bygdeborg må ivaretas og landskapsvirkninger ellers utredes.  Siktlinjer og landskapskvaliteter ift. Slottet bygdeborg (utenfor planområdet) må ivaretas og landskapsvirkninger ellers utredes.
<b>Samfunnssikkerhet og beredskap jf. pkt. 3</b>  <input checked="" type="checkbox"/> Risiko- og sårbarhetsanalyse Jf. pbl §4-2  <input checked="" type="checkbox"/> Naturbasert sårbarhet Ras, skred – stein, jord, marin grense, kvikkleire, snø, flom, radon, høyspentstrekk, krav til brannvann	<b>Merknad:</b>  I henhold til DSBs veileder.  Det skal dokumenteres sikker byggegrunn og gjøres rede for radon i området. Det skal redegjøres for tilgang til brannvann. Forhold som vedrører havnivåstigning og stormflo må ivaretas gjennom planarbeidet, og innarbeides i plandokumenter og bestemmelser.  I kommuneplanens arealdel i kap. 2.9 om Havnivåstigning gjelder følgende bestemmelser: For å ivareta en framtidig stormflo må det rettes et særskilt fokus på tiltak under kote 5. 1. For reguleringsplaner og tiltak etter pbl § 1-6 som berører for areal under kote 5 meter (NN1954) skal det



<p><input checked="" type="checkbox"/> Virksomhetsbasert sårbarhet Brann/eksplosjon, kjemikalieutslipp oa., lagringsplasser for farlige stoffer, deponering/destruksjon av avfall og gamle fyllplasser, forurenset grunn, transport av farlig gods, elektromagnetiske felt fra kraftledninger, FAST-registeret</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Infrastruktur Vegtrafikk/transport nett, luftfart, farleder</p>	<p>dokumenteres hvordan tilfredsstillende, langsiktige flomhensyn (stormflo) er ivaretatt i planlegging og utforming.</p> <p>2. Alle konstruksjoner, tekniske installasjoner og infrastruktur under nivået for 200 års stormflo (kote 3,1 meter over NN1954) skal bygges slik at de tåler tidvis oversvømmelse med sjøvann.</p> <p>3. Av hensyn til planlegging av avløp må en ta utgangspunkt i at det skal være tilstrekkelig fall fra sluk og ut til påkoblingspunkt. Drift og utbyggingstjenesten krever at fallet må være 90 cm. Fall for å ivareta hendelsen bør det ikke anlegges sluk under kote 4.</p> <p>4. Bygg med sluk under kote 4,0 (NN1954) skal sikres mot tilbakeslag. Dette kan gjøres ved tilbakeslagsventiler eller eget pumpeanlegg. Pumpeanlegg og/eller tilbakeslagsventil skal eies og driftes privat.</p> <p>Eksisterende grunnforurensninger og tilstand skal redegjøres for i planbeskrivelsen og vurderes opp mot ny planlagt arealbruk. Ved utbygging skal grunnen undersøkes mht. forurensning der grunnen er påvist/mistenkes forurenset. Grunnforhold skal i disse tilfellene dokumenteres. Eventuelle øvrige virksomhetsbaserte sårbarheter som kan bli aktuelle avhengig av aktuelle aktører/ etableringer/ arealbruk vil måtte utredes.</p> <p>Forhold vedrørende infrastruktur redegjøres for i planbeskrivelsen og planbestemmelser om VAO og veg.</p> <p>Innspill som omhandler infrastruktur og tilknyttet forurensning fra avdeling Miljørettet helsevern: <i>Stien langs sjøen må føres gjennom området, langs sjøfront. Utformes på en parkmessig måte. Koble seg på Stien langs sjøen ved Coop og gs med fortau på sørsiden. Drukningforebygging langs sjøfront.</i> <i>Trafikksikkerhet må ivaretas, fortau/ gs-vei viktig med gode kryssninger, mange store lastebiler til fjernvarme (flis) og næring. Lekeland ligger rett inntil veien inn til området, her kan det være barn som kommer ut i veien. All kjøretrafikk bør gå inn og ut av Verkstedveien, ikke gjennomkjøring til Skoleveiene. Hvis den skal kobles på Skoleveien vil fortauskraav komme i Skoleveien. Kan være gangvei mellom Verkstedveien og Skoleveien.</i> <i>Utrykningsvei ev. over sykkelvei med fortau</i></p> <p><i>Boliger innimellom riksveien og den nye veien vil få større trafikk og støy på siden mot havet. Støy fra verkstedindustri er fjernet, men SAMlekeland-bygget har vel til en viss grad skjermet for denne. Uavhengig av planstatus på boliger gjelder følgende:</i></p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p><i>Forskrift om miljørettet helsevern:</i></p> <p><i>Kapittel 3. Miljø- og helsekrav til lokaler, virksomheter og eiendommer</i></p> <p><i>§ 7. Overordnet krav</i></p> <p><i>Virksomheter og eiendommer skal planlegges, bygges, tilrettelegges, drives og avvikles på en helsemessig tilfredsstillende måte, slik at de ikke medfører fare for helseskade eller helsemessig ulempe.</i></p> <p><i>Med helsemessig ulempe menes forhold som etter en helsefaglig vurdering kan påvirke helsen negativt og som ikke er helt uvesentlig.</i></p> <p><i>Når det er grunn til å anta at planlagte eller eksisterende virksomheter og eiendommer kan medføre fare for helseskade eller helsemessig ulempe, skal den ansvarlige for virksomheten utføre de beskyttelsestiltak og ta de forholdsregler som ellers er nødvendige for å forebygge, hindre eller motvirke at slik virkning oppstår.</i></p>
<p><b>Barn, unge, eldre og funksjonshemmedes interesser</b></p> <p><input type="checkbox"/> Leke- og oppholdsarealer Krav til størrelse, utforming, kvalitet, egnethet for lek og opphold (solfyllt, vindskjernet, god vegetasjon, bevisst utformet i forhold til terreng og klima, trafiksikker, uten forurensning), variert mhp. ulik type lek, ulike årstider, tilgjengelighet, helse- og sikkerhetsmessige forhold, totalvurdering av behov, tap av bestående/egnet lekeareal (nære friluftsområder, åpne plasser, barnetråkk, 100m skogen), alternativer til å opprettholde bestående lekeareal, avsatt erstatningsareal</p> <p><input type="checkbox"/> Barnetråkk</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Områder for allmennheten Universell utforming, tilgjengelighet</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Utomhusplan Viser eksisterende vegetasjon, nyplanting, parkering, gangvei, stigningsforhold og uteplasser. Redegjør for universell utforming av uteareal. Kan gjøres bindende gjennom bestemmelser.</p>	<p><b>Merknad:</b></p> <p>Universell utforming jf. teknisk forskrift skal legges til grunn for planlegging, byggesaksbehandling og opparbeiding av bygg og anlegg (inkludert atkomst og uteområder).</p> <p>2. Det skal foreligge dokumentasjon/redegjørelse i planbeskrivelse for hvordan hensynet til universell utforming er ivaretatt i forbindelse med alle planforslag, uavhengig av plantype.</p> <p>3. Det skal i reguleringsplaners bestemmelser redegjøres for hvordan universell utforming jf. teknisk forskrift, er ivaretatt.</p> <p>Det skal utarbeides kotesatt utomhusplan, jf. punkt ovenfor. Utomhusplan kan gjøres bindende i planbestemmelser.</p> <p>Kommuneplanens bestemmelser om parkering skal ivaretas og innarbeides i planbestemmelsene. Gjelder bilparkering og sykkelparkering. Krav om elbil-lading må tas inn.</p>

	<p>Det bør utarbeides (alternativt fastsettes bestemmelser om) kotesatte utomhusplaner i målestokk 1:200 hvor bl.a arealer for snødeponier og grøntareal vises, og at snødeponi ikke kommer i konflikt med frisiktsoner/trafikksikkerhet eller medfører overvannsproblematikk i eller utenfor planområdet ved smelting.</p> <p>Det skal av planbestemmelsene fremgå hvordan universell utforming i TEK blir ivaretatt.</p>
<p><b>Teknisk infrastruktur</b></p>	<p><b>Merknad:</b></p>
<p><input checked="" type="checkbox"/> Trafikkforhold  ÅDT, parkeringskapasitet, fører tiltaket til økt transport, etablering langs høytrafikkert vegnett, ved utkraging av bygningsdeler over offentlig veg-/fortau skal det være minimum 3,5 meter fri høyde</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Trafikkplan / vegutforming  Vegbredder, grøfter, fortau/gang- og sykkel felt, fotgjengerkryssinger, høydeforhold, areal for snøopplag, tiltrekkelig areal til offentlig vegformål, kryss/avkjøringer – frisiktsoner, byggegrenser, belysning</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Avkjørsler og kryss  Trafikksikkerhet og trafikkavvikling i forhold til kryss</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Kollektivtrafikk  Tilrettelagt kollektivtrafikk, busslommer, leskur, universell kollektivløsning</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Trafikksikkerhet  Strekning skole/barnehage, lekeareal/oppholdsareal, bussholdeplasser/ kollektivtilbud, nærbutikk, boligområder</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Vann, avløp og overvann  Tilstrekkelig kapasitet? Behov for oppgraderinger, pumpestasjoner, slukkevann og brannkummer. Krav om overordna VAO-plan?</p>	<p>Redegjøres for i planbeskrivelsen.</p> <p>Det skal redegjøres for berørte tema i planbeskrivelsen. Bestemmelse punkt 2.7 i KPA om Rekkefølgebestemmelser Utbyggingsrekkefølge må omtales.</p> <p>Innspill fra kommunal vegmyndighet DRU Drift- og utbyggingstjenesten om at Skoleveien retning vest og forlengelse/opparbeiding Verkstedveien ikke bør ha kopling/gjennomkjøring, og ellers at veiopparbeiding følger vegnormaler vedr. bredder, fortau, gatelys mm. Krav om vegopparbeiding er aktuelt tema for rekkefølgebestemmelser. Masseuttak mot RV83 og eventuell adkomst må samordnes med Statens Vegvesen og pågående tiltak i Harstadpakken.</p> <p>Redegjøres for i planbeskrivelsen og reflekteres i plankart/ bestemmelser.</p> <p>Redegjøres for i planbeskrivelsen.</p> <p>Redegjøres for i planbeskrivelsen, se også innspill som omhandler infrastruktur fra avdeling Miljørettet helsevern.</p> <p>Redegjøres for i planbeskrivelsen. Det skal utarbeides overordnet VAO-plan for området. Overordnet VAO-plan skal utarbeides og følge plandokumentene når planforslaget legges ut til offentlig ettersyn. Det skal redegjøres for brannvann.</p> <p>Detaljert VAO-plan skal godkjennes av kommunal VA-myndighet før tillatelse til tiltak kan gis.</p>

<input checked="" type="checkbox"/> Avfallshåndtering Avklare løsning for avfallshåndtering	<p>Innspill fra kommunal vao-myndighet DRU Drift- og utbyggingstjenesten om at det er ganske flatt i planområdet som kan gjøre det utfordrende å få til selvfallsledninger, og at man derfor må se for seg etablering av pumpestasjon(er). For noen eksisterende bygninger i planområdet er vao- situasjonen for eksisterende anlegg ikke kjent, ny overordnet vao-plan må ta med redegjørelse for situasjon og løsninger også for disse.</p> <p>Redegjøres for i planbeskrivelsen. Arealer til felles avfallshåndtering skal avsettes som egne formål. Det skal avklares med HRS om arealbehov og lokalisering av avfallsområder.</p>
<input checked="" type="checkbox"/> Tilknytningsplikt fjernvarme	<p>Forskrift om tilknytningsplikt er gjeldende i planområdet. Fjernvarmeledningen må også ivaretas gjennom planarbeidet og senere tiltak. Aktuelt å fastsette hensynssone for infrastruktur i plankart og bestemmelser.</p>
<b>Annet:</b>	<b>Merknad:</b>
<input type="checkbox"/> Andre forhold som må redegjøres for eller undersøkes: Forhold som skal avklares i etterkant av møtet.	

5. Kart	
<p>Grunnkart</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Det er digitalt grunnkart for området (Euref 89).</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Det er behov for tilleggsoppmålinger</p>	<p>Merknader:</p> <p>Kart, nabolister og plandata bestilles via <a href="https://harstad.e-torg.no/">https://harstad.e-torg.no/</a></p> <p>Basiskart/kartdata som brukes ved planvarsel og planleveranse skal ikke være eldre enn 6 måneder, jf. nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister.</p> <p>Informasjon om kartopplysninger skal fremgå av alle plankart.</p> <p>Er det entydige grenser i området? Høydedata?</p> <p>Planområdet inkluderer områder med gamle/usikre eiendomsgrenser og umatrikulert sjøgrunn. Det anbefales at det tidlig i videre prosess gjennomføres oppmåling og avklaring av disse eiendomsforhold.</p>
6. Gjennomføring	
<p>Aktuelle rekkefølgekrav</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Kjøreveg</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Lekeplass/uteområder/grønnstruktur</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Gang- sykkelvei / fortau</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Vann- og avløpsnett</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Annet</p>	<p>Merknader:</p> <p>Rekkefølgekrav til dimensjonering av brannvann mm. i henhold til betingelser i overordnet VAO-plan. Generell bestemmelse om at eiendommer etableres i tråd med plan før ferdigattest kan gis.</p>
<p>Utbyggingsavtale</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Forslagsstiller ønsker å inngå utbyggingsavtale</p> <p><input type="checkbox"/> Kommunen ønsker å inngå utbyggingsavtale</p> <p><input type="checkbox"/> Det skal forhandles utbyggingsavtale med kommunen parallelt med planprosessen.</p>	<p>Merknader:</p> <p>Forslagsstiller kontakter DRU Drift- og utbyggingstjenesten for nærmere avtale om eventuelle «teknisk utbyggingsavtale» for opparbeiding av teknisk infrastruktur.</p> <p>Ved eventuell utbyggingsavtale etter PBL skal denne forhandles parallelt med planprosessen.</p>
<p>Andre forhold</p>	<p>Merknader:</p> <p>Generelt anbefales å rekvirere oppmåling av usikre eiendomsgrenser i tilknytning til planområdet. Kan også være relevant ifm. veg/ fortaus- opparbeiding og vegformål.</p> <p>Planområdet inkluderer områder med gamle/usikre eiendomsgrenser og umatrikulert sjøgrunn. Det anbefales at det tidlig i videre prosess gjennomføres oppmåling og avklaring av disse eiendomsforhold. Forholdet til KPA byggegrense mot sjø må omtales. Det anbefales at planområde/ planlagte formål og</p>

	formålsgrenser harmoniseres eller avstemmes ift. skipsled/farled.
--	-------------------------------------------------------------------

7. Krav til varsel om oppstart av planarbeid og medvirkning	
<p>Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet. Varslet skal inneholde: Oversiktskart som viser planområdets beliggenhet. Kart med avmerket planavgrensning. Brev til grunneiere, berørte naboer, offentlige etater og andre berørte interesser, som orienterer om planforslaget, dagens og fremtidig planstatus, størrelse og formål. Planprogram (dersom planen skal konsekvensutredes). Kopi av planinitiativ.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Kopi av referat fra oppstartsmøtet skal sendes til berørte sektormyndigheter. <input checked="" type="checkbox"/> Planomriss skal oversendes kommunen på sosi-format sammen med varselet. <input checked="" type="checkbox"/> Forslagsstiller annonserer varsel om oppstart i Harstad Tidende, gjerne også på egen internettside. <input type="checkbox"/> Regionalt planforum <input type="checkbox"/> Informasjonsmøte</p>	<p>Merknader: Kunngjøringen skal redegjøre for forslagsstillers og kommunens vurdering i forhold til KU-forskriften</p> <p>I større regulerings saker kan det være aktuelt å avholde et folkemøte så tidlig som mulig i planprosessen. I planer med konsekvensutredning vurderer kommunen om det skal gjennomføres et offentlig møte om plansaken før planprogrammet vedtas, jf. forskrift om KU § 7 andre ledd.</p>

8. Krav til planforslaget – innhold og materiale	
<input checked="" type="checkbox"/> Forslagsstiller er gjort kjent med krav til utforming av planbeskrivelse, plankart og bestemmelser.	
<p>Plankart (pdf-fil i riktig målestokk, og SOSI-fil med kvittering for utført kontroll). Reguleringsbestemmelser (word-fil), Kopi av kunngjøringsannonse og dato i avisa. Kopi av varslingsbrev. Kopi av varslingslisten (hvem har mottatt). Kopi av innkomne merknader ved oppstart, med forslagsstillers kommentarer. Planbeskrivelse (word-fil), jf. pkt. 4 planfagelige tema.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Illustrasjonsmateriale. <input checked="" type="checkbox"/> ROS-analyse <input type="checkbox"/> Lengde- og tverrprofil for vegene. <input checked="" type="checkbox"/> Spesielle utredningsbehov/tilleggsrapport.</p>	<p>Merknader:</p> <p>Støyanalyse, utomhusplan, sol/skygge diagram etc. Visualisering av konsekvenser for omkringliggende områder. Evt. andre</p> <p>Tema som skal utredes i evt. KU</p> <p>I avholdt oppstartsmøte er følgende tema for utredninger iht. KU- forskriftens § 21 drøftet og funnet særskilt relevante/ aktuelle/ nødvendige:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>landskap</b></li> </ul> <p>Utover dette har planforetaket angitt andre aktuelle tema for utredning: Grunnundersøkelser (land og sjø), Massebalanse, Miljøundersøkelser med tiltaksplan, Teknisk infrastruktur (VAO, fjernvarme, adkomst), Havneteknikk.</p>

Harstad kommune har i oppstartsmøtet pekt på behov for at det gjennom planarbeidet gjøres en handelsanalyse som redegjør for sammenhengen mellom ønsket utbygging og gjeldende plangrunnlag/ Regional plan for handel og service i Troms.

## 9. Framdrift

- Før planforslaget legges ut til offentlig ettersyn skal følgende møteserie gjennomføres:
- Møte 1. Innledende/avklarende møte før planvarsel.
  - Møte 2. Møte etter planvarsel for gjennomgang av innkomne merknader.  
Alle merknader og plankonsulentens vurdering av de innkomne merknadene skal oversendes kommunen samtidig med anmodning om planmøte 2.
  - Møte 3. Møte for å avklare endelig utkast til planforslag før innsendelse av planen til administrativ og politisk behandling. Utkast til planforslag skal oversendes kommunen samtidig med anmodning om planmøte 3.
- Det er informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven. Saksbehandlingstid fra komplett planforslag er mottatt til første vedtak i saken er maksimalt 12 uker.  
Høringsfrist ved offentlig ettersyn er minimum 6 uker.

## 10. Gebyr

Behandling av planforslaget vil bli ilagt gebyr etter kommunens betalingsregulativ for saksbehandling etter plan- og bygningsloven.  
Betalingsregulativet finnes på kommunens hjemmeside.

Faktura adresse:

Navn: Hokland Eiendom AS  
Adresse: Postboks 3196  
Postnr.: 9498 Harstad  
Org.nr.: 947 438 182

## 11. Kommunens foreløpige vurdering/konklusjon

- Anbefaler oppstart av planarbeid.  
 Planinitiativet stoppes, jf. pbl § 12-8, 2. ledd.  
 Det er uenighet om følgende punkter i referatet:

Merknader:

**Harstad kommune stiller seg bak planforetakets vurderinger om at planinitiativet og forestående planarbeid vil kunne føre til realisering av et positivt transformasjons- og utviklingsprosjekt i det aktuelle området.**

Oppstartsmøtereferatet bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunktet oppstartsmøtet ble avholdt. Planfaglige tema og prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger gitt i planinitiativet og etter interne kommunale avklaringer.

Konklusjonene er foreløpige og med forbehold om at endringer i rammebetingelser, kommunens rutiner og politikk samt nye opplysninger kan føre til endrede faglige vurderinger. Naboprotester, protester fra beboerorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter m.m. vil kunne medføre krav om endring av prosjektet og endring av fremdriften for prosjektet.

### **Bekreftelse og forbehold**

*Vi gjør oppmerksom på at forhåndskonferansen kun regnes som gjensidig orientering. Forhåndskonferansen gir ikke noen av partene rettigheter i den senere saksbehandlingen. Naboprotester, uttalelser fra offentlige myndigheter og politiske vedtak mv. vil kunne føre til krav om endring av prosjektet, forlenget saksbehandlingstid og/eller endring av saksbehandlingsprosessen.*

Harstad 16.02.23

Med hilsen

Jan-Inge Lakså  
Enhetsleder

Silje Kolloen  
Fagkoordinator

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur*

Vedlegg

NVE overvann veileder 2022

Krav til VAO-rammeplan i reguleringsplanprosess

Norkart Tiltaksanalyse 22.11.22

Mottakere

Hokland Eiendom As

Postboks 3196

9498

HARSTAD

Norconsult As

Postboks 626

1303

SANDVIKA