

## Saksfremlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
020/23	Utvalg for plan og næring	22.03.2023

### Detaljert reguleringsplan for verftsområde Seljestad- forslag til planprogram

#### En til tre linjer som gir informasjon om hva saken handler om:

Norconsult AS har utarbeidet forslag til planprogram for detaljert reguleringsplan for Verftsområde Seljestad. Kommunedirektøren anbefaler at utvalg for plan og næring gir sin tilslutning til planarbeidet.

#### Kommunedirektørens tilrådning:

Utvalg for plan og næring gir sin tilslutning til at forslagsstiller legger planprogram for detaljert reguleringsplan for Verftsområde Seljestad ut til høring samtidig som det varsles oppstart av planarbeid.

#### Utvalg for plan og næring 22.03.2023

#### Behandling

Kommunedirektørens tilrådning ble enstemmig vedtatt.

#### UTP - 020/23 vedtak

Utvalg for plan og næring gir sin tilslutning til at forslagsstiller legger planprogram for detaljert reguleringsplan for Verftsområde Seljestad ut til høring samtidig som det varsles oppstart av planarbeid.

#### Saksopplysninger:

Norconsult AS har utarbeidet forslag til planprogram for detaljert reguleringsplan for Verftsområde Seljestad.

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

Planlagte tiltak er vurdert i henhold til forskrift om konsekvensutredninger, gjeldende fra 01.07.2017. Det er vurdert at planforslaget faller inn under forskriften sine krav om konsekvensutredning etter §6 og pkt. 24) i vedlegg 1 (Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmenntilrettelegging med et bruksareal på mer enn 15 000 m<sup>2</sup>), og at planen skal konsekvensutredes iht. forskriften. Også tiltak nevnt i forskriftens vedlegg II nr. 11 j og k (hvv. næringsbygg og utfylling i sjø over 50 000m<sup>3</sup>) medfører at planen utløser krav om konsekvensutredninger.

Det er avholdt oppstartsmøte med Harstad kommune 31.01.23 og referat fra møtet er vedlagt. Det er ikke varslet planstart, men dette vil bli gjort samtidig med at planprogrammet legges ut til offentlig ettersyn. Hokland Utvikling AS er initiativtaker og hensikten med planarbeidet er 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 og 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. Planforetaket har i sitt forslag til planprogram beskrevet følgende om de foreløpige planene på bakgrunn av gjennomført 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.*

*Handel*  
*Planen skal følge opp statusen området har som avlastningssenter 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...».*

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.

For å dokumentere avlastning av Harstad sentrum i forbindelse med utvidelse av Seljestad avlastningssenter legger planforetaket i sitt forslag til planprogram opp til at det skal gjennomføres teknisk fagutredning i form av en handelsanalyse, hvor Harstads status som regionsenter legges til grunn. Utredningen vil innebære oppdatert analyse av handel og omsetning innenfor de ulike varekategorier, som viser behov og potensial for utvidet areal for handel.

I forslaget til planprogram er det gitt en beskrivelse av antatte vesentlige virkninger planforslaget kan få for miljø, naturressurser og samfunn. Dette er gjort for aktuelle tema og for hvert tema er det gjort en beskrivelse og presisering av hva konsekvensutredningen skal gi svar på.

Planlagte bruk av området er sammenholdt med forskriften § 10 og § 21 for å se i hvilket omfang tiltakene vil kunne bli konfliktfylt og/eller medføre vesentlige virkninger for miljø, naturressurser og samfunn og det er vurdert at:

Følgende tema skal konsekvensutredes:

- landskap
- arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet
- transportbehov, energiforbruk og energiløsninger

Følgende tema skal beskrives/utredes gjennom teknisk fagutredning og fagrapport:

- Forurensning (til luft, vann og grunn, samt lys og støy)
- Fiskeri og sjøfart
- Teknisk infrastruktur -VAO og energiforsyning
- Virkninger som følge av klimaendringer (havstigningsnivå, stormflo, flom og skred)
- Samfunnsmessige konsekvenser
- Handelsanalyse

Følgende tema skal beskrives/omtales i planbeskrivelsen:

- Naturmangfold/ Økosystemtjenester
- Nasjonalt og internasjonalt fastsatte miljømål
- Kulturminner og kulturmiljø
- Friluftsliv
- Vannmiljø, jf. vannforskriften
- Jordressurser (jordvern) og viktige mineralressurser
- Samisk natur og kulturgrunnlag
- Reindrift
- Beredskap og ulykkesrisiko (ROS-analyse)
- Befolkningens helse og helsens fordeling i befolkningen
- Tilgjengelighet for alle (universell utforming)
- Barn og unges oppvekstvilkår
- Kriminalitetsforebygging
- Forsvarets aktiviteter
- Luftfart

Planens innhold og intensjon, samt omfang av utredninger er beskrevet i vedlagte planprogram.

#### **Vurdering:**

Planprogrammet er i tråd med kravene i KU-forskriften. Planprogrammet er videre i tråd med de føringer og rammer som ble drøftet i oppstartsmøtet 31.01.23.

Kommunedirektøren anbefaler at forslagsstiller legger forslag til planprogram ut til offentlig ettersyn i minst seks uker i henhold til forskriften § 15 og plan- og bygningsloven § 12-9. Dette bør gjøres samtidig som varsel om planoppstart, i henhold til plan- og bygningsloven § 12-8.