

# Planbeskrivelse

Detaljreguleringsplan for

# Røkenes gård og gjestehus

Tiltakshaver:

Røkenes gård og gjestehus

Forslagsstiller:

Finn Kleiva Sivilarkitekter

13.04.2015

# Innhold

1. Sammendrag	4
1.1 Berørte grunneiere	4
1.2 Vurdering mot forskrift om konsekvensutredninger	4
2. Planprosessen	5
2.1 Første offentlige ettersyn og etterfølgende endringer	5
2.2 Andre offentlige ettersyn og etterfølgende endringer	5
2.3 Vedtak i kommunalt planutvalg	5
3. Planstatus og rammebetingelser	7
3.1 Kommunale planer	7
3.2 Regionale planer	7
3.3 Nasjonale føringer/retningslinjer	8
3.4 Veiledere/øvrige føringer	8
3.5 Gjeldende reguleringsplan	8
4. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	10
4.1 Beliggenhet	10
4.2 Dagens arealbruk	11
4.3 Landskap	11
4.4 Grunnforhold	12
4.5 Naturforhold	13
4.6 Eksisterende bebyggelse	13
4.7 Kulturminner og kulturmiljø	13
4.8 Friluftsliv og rekreasjon	15
4.9 Barn og unges interesser	15
4.10 Trafikkforhold	15
4.11 Trafikksikkerhet	15
4.12 Miljøforhold	15

5. Beskrivelse av planforslaget	16
5.1 Konsept og endringer	16
5.2 Jordbruk og terrenginngrep	18
5.3 Bebyggelse	18
5.4 Parkeringsløsning	19
5.5 Rekreasjonsområder	19
5.6 Infrastruktur	19
5.7 Energi og miljø	20
5.8 Andre forhold	20
6. Konsekvenser av planforslaget	21
6.1 Overordnede planer og mål	21
6.2 Konsekvenser for natur og miljø	21
6.3 Samfunnsmessige konsekvenser	22
6.4 Risiko og sårbarhet	23
7. Innkomne innspill og merknader	24
8. Vedlegg	28

# 1. SAMMENDRAG

Finn Kleiva Sivilarkitekt har fremmet et reguleringsforslag på vegne av Røkenes Gård og Gjestehus. Eiendommen er i dag regulert til landbruksformål, til tross for gårdens lange tradisjoner som gjestgiveri. Gjeldende reguleringsbestemmelser krever ny reguleringsplan ved tiltak som ikke er direkte knyttet til landbruksformålet. Planforslaget skal gi hjemmel for nåværende drift på gården og legge til rette for fremtidig utvikling av anlegget til næring, bolig og ny brygge med tilhørende atkomst og parkering, også for busser.

Under behandlingen av planen har man forsøkt å løse utfordringer knyttet til golfbanen og nødvendige sikkerhetssoner knyttet til denne, samt automatisk fredede og nyere tiders kulturminner.

## 1.1 Berørte grunneiere

Reguleringsplanen berører følgende eiendommer og grunneiere:

Gnr/Bnr	Adresse	Navn	Kommentar
81/1	Stornesveien 127, 9402 Harstad	Sverre Jarl Kulseng	
81/2	Stornesveien 121, 9402 Harstad	Tore Engdal Normann	
81/7	Stornesveien 129, 9402 Harstad	Sverre Jarl Kulseng	
81/10	Stornesveien 122, 9402 Harstad	Sverre Jarl Kulseng	
81/11	Riksveggrunn	Troms Fylkeskommune, Postboks 6600 Langnes, 9296 Tromsø	
81/1/1	«Golfbanen», 9402 Harstad	Sverre Jarl Kulseng	Fester: Harstad Golfklubb, Postboks 5447, 9496 Harstad.

## 1.2 Vurdering mot forskrift om konsekvensutredninger

Planforslaget ble vurdert mot forskrift om konsekvensutredninger av 2005, som gjaldt ved oppstart av planarbeidet. Tiltaket faller ikke inn under de planer som alltid skal behandles etter forskriften, jf. § 2, eller den type planer som skal vurderes etter forskriftens § 4.

Kommunen har hatt plansaken til behandling flere ganger siden 2007 uten at det har vært satt krav om konsekvensutredning av planen.

## 2. PLANPROSESSEN

### 2.1 Første offentlige ettersyn og etterfølgende endringer

Planforslaget ble første gang lagt ut til offentlig ettersyn i Planutvalgets møte 28.11.2007. Forslaget mottok en rekke merknader, samt innsigelse fra Fylkesmannen i Troms vedrørende sikkerhetsproblematikken knyttet til golfbanen.

I etterkant utarbeidet Troms fylkeskommune ved Kulturetaten en rapport mottatt 12.02.09 vedrørende kulturminnene på Røkenes. Rapporten angir helt ny sikringszone rundt kulturminne gårdshaug

Harstad kommune har utarbeidet revidert planforslag som i hovedsak endrer på følgende forhold:

- Sikkerhetsproblematikken rundt golfbanen, jf. Norges Golfforbunds sikkerhetsregler:
  - Hull 2 "Flotta" ble flyttet litt nord og øst for tidligere lokalisering. Krav til sikkerhetsnett langs Rv.867 kunne da unngås.
  - For hull nr. 9 "Langgaran" videreføres dagens posisjon, og det er innført sikkerhetssone innen planområdet.
- Formålsgrenser i plankartet er endret i tråd med rettsforlik mellom eiere av gbnr. 81/1 og gbnr. 81/2.
- Sikkerhetssone for spesialområde bevaring er tegnet inn
- Planbestemmelser er endret i tråd med innspill fra Kulturetaten.
- Parkeringsplassen langs RV 867 er utvidet fra 15 plasser til inntil 47 plasser.
- Atkomst fra RV 867 er revidert av ark. Finn Kleiva og godkjent av Statens vegvesen.
- Privat småbåthavn er regulert inn i tråd med tidligere gitt dispensasjon.

### 2.2 Andre offentlige ettersyn og etterfølgende endringer

Planutvalget behandlet revidert planforslag i møte 01.06.2011, sak 11/70. Planutvalget vedtok nytt offentlig ettersyn med merknadsfrist 20.07.2011. Oppsummering av bemerkninger mottatt ved og etter denne runden med offentlig ettersyn kan leses i kapittel 7 i denne beskrivelsen.

Siv.ark. Finn Kleiva kommer med forslag til justert plassering av eksisterende veitrasé, som vil gi større avstand til det bevaringsverdige stabburet, men komme i konflikt med fredet gårdshaug og sikkerhetssonene for golfbanens hull nr. 9. Det foreslås også endrede bestemmelser for bevaring og utbygging i tilknytning til silobygget.

Troms fylkeskommune, Kulturetaten ville ikke behandle endringen i veitraséen uten at denne var vist i forslag til reguleringsplanen. Endringen av reguleringsbestemmelsene for å tillate utbygging var i samsvar med Troms fylkeskommune, Kulturetaten sin faglige tilråkning.

### 2.3 Vedtak i kommunalt planutvalg

Planutvalget fattet følgende vedtak den 07.12.2011:

«Saka sendes tilbake til administrasjonen med følgende føringer:

A. Busser skal kunne kjøre opp til Røkenes Gård og Gjestehus for å hente/avlevere passasjerer uten å måtte rygge eller snu.

B. Det vurderes etablert egne parkeringsplasser for buss(er).

C. Antallet bilparkeringsplasser skal opprettholdes.

D. Reguleringsbestemmelsene i pkt. 3 (spesialområde) siste avsnitt endres for å imøtekomme forslagsstillers ønsker slik de fremkommer i brev av 11.juli 2011.»

Planforslaget er bearbeidet i henhold til ny lov og vedtak i det kommunale planutvalget den 07.12.2011 av tegn\_3, på vegne av Harstad kommune.

# 3. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

## 3.1 Kommunale planer

### Harstad Kommuneplan 2009-2025

Gjeldende kommuneplan ble vedtatt 29.04.2010. Kommuneplanens areadel med tilhørende bestemmelser legger føringer for hvordan arbeid med reguleringsplaner skal foregå og hvilke overordnede temaplaner som skal legges til grunn for slikt arbeid.

Planområdet er regulert til LNF-område. I følge kommuneplanens § 6 må alle tiltak avklares med kulturvernmyndighetene før de iverksettes, jf. Lov om kulturminner av 1978 §§ 8 og 9.

Tilstøtende golfbane er markert som Idrettsanlegg (N).

Følgende retningslinjer er også relevante for detaljplanen:

- Kulturhistorisk interessante bygninger skal holdes vedlike i mest mulig opprinnelig stand. Eventuelle inngrep og reparasjoner skal skje etter antikvariske retningslinjer- det vil si at det stilles kvalitetskrav til materialer og utførelse fra det opprinnelige. Nye elementer her skal utformes med respekt for miljøets særpreg og historiske identitet, og tilpasses landskap og eksisterende bebyggelse både når det gjelder utforming, materialvalg og fargesetting. I alle byggeprosjekter skal det legges sterk vekt på estetiske og arkitektoniske kvaliteter.
- Ved tiltak hvor marine avsetninger blir berørt skal grunnforholdene kartlegges mht. kvikkleire.

### Andre relevante kommunale vedtak og utredninger:

Følgende kommunale planer, temakart og rapporter skal legges til grunn for forvaltningen av kommunens arealer:

- Kommuneplanens strategidel, Ved Egne Krefter – For Framtidens Harstad – 2009-2025
- Kommunedelplan for fysisk aktivitet og naturopplevelse 2010-2013 – Harstad kommune
- Miljø- og klimaplan for Harstad kommune 2008-2011
- Energi- og klimaplan 2010-2013
- Kulturminner og kulturmiljøer i Harstad og Bjarkøy, januar 2009 (NIKU)
- Trafikksikkerhetsplan for Harstad kommune 2010-2013
- ROS-analyse for Harstad kommune av 04.02.09
- Temakart for Gang- og sykkelveier

## 3.2 Regionale planer

### Fylkesplan for Troms 2010-2013

Planen omfatter seks prioriterte politikkområder, de mest relevante utdypes som følger:

1. Robuste og attraktive lokalsamfunn, der det er samspill mellom by og distrikt.
2. Miljø- og klimapolitikk
3. Næringspolitikk: Det påpekes at opplevelsesbaserte næringer over tid har blitt viktigere for økonomien og sysselsettingen. Opplevelsesnæringene skal bidra til lokal vekst og verdiskaping i hele fylket og være en byggestein i lokal utvikling. De viktigste utfordringene innen reiselivsnæringen er å øke samarbeidet mellom aktørene og kvaliteten på produktene for å skape sterke destinasjoner. Lokal

forankring er viktig. Reiselivsnæringen er avhengig av god infrastruktur på transportsiden og godt samordnet kollektivtilbud.

4. Kulturpolitikk: et av delmålene er at barn, ungdom og voksne må sikres tilgang til kunst- og kulturopplevelser. Videre er det viktig å bevare og sikre kulturminnene i fylket. Forvaltning av kulturminner har også en økonomisk og miljømessig side. Godt vedlikehold, restaurering og gjenbruk av eldre bygninger er en fornuftig måte å forvalte verdier på i vår tid. Eldre bygninger har dessuten ofte en estetisk verdi, samtidig som de forteller en liten del av områdets historie og bidrar til en sterkere stedsbevissthet.
5. Kompetansepolitikk
6. Kommunikasjons- og infrastrukturpolitikk.

### **3.3 Nasjonale føringer/retningslinjer**

#### Statlige retningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)

Hensikten med retningslinjene er å oppnå en bedre samordning av bolig-, areal- og transport-planlegging. Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima – og miljøvennlige transportformer.

#### Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442 (2012)

Retningslinjen gir anbefalte utendørs støygrenser ved etablering av nye boliger og annen bebyggelse med støyfølsom bruksformål. Likeledes gis det anbefalte utendørs støygrenser ved etablering av nye støykilder.

#### Rikspolitiske retningslinjer for universell utforming og økt tilgjengelighet 2009-2013

Retningslinjene ønsker at alle mennesker i hele landet skal ha like muligheter til å utvikle sine evner og leve gode og meningsfulle liv. Universell utforming innebærer en inkluderende planlegging og utforming av produkter og omgivelser. Universell utforming legger til grunn mangfoldet av mennesker og tilstreber løsninger som kan brukes av alle.

### **3.4 Veiledere/øvrige føringer**

#### Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) (2014) Sikkerhet mot kvikkleireskred.

Gjelder utredning av områdeskredfare i forbindelse med kommuneplaner og reguleringsplaner som omfatter ny bebyggelse. Det gis retningslinjer for geologiske rapporter knyttet til planene, samt krav til saksbehandling av disse.

### **3.5 Gjeldende reguleringsplan**

Området er i dag regulert gjennom reguleringsplanen 243 Ervik – Årnes, sist revidert 06.11.1981. Innen planområdet skal arealene nyttes til landbruks – og trafikkformål. Områdets karakter som landbruksområde skal søkes mest mulig bevart. Eksisterende kraftlinjer inngår i planen. Eksisterende boliger inngår i planen, men nye boliger som ikke har tilknytning til landbruket utløser krav til omregulering. Endring eller utvidelse av veien riksveg 867 Ervik – Fenes utløser krav om omregulering.



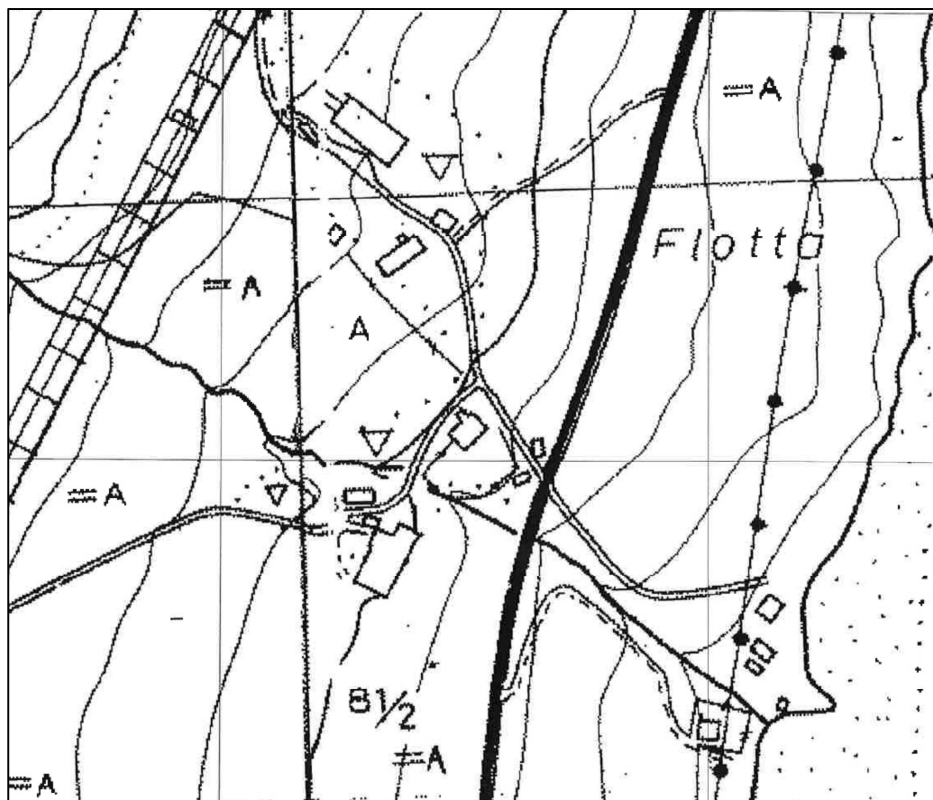


Fig.3.1 Utsnitt av gjeldende reguleringskart

## 4. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

### 4.1 Beliggenhet

Planområdet ligger ved Ervika utenfor Harstad, langs RV 867. Planområdet har en størrelse på 30,5 daa og omkranses av Harstad golfbane i nord og øst, og jordbruksområder i sør.



Fig. 4.1 Planområdets beliggenhet

Planen omfatter eksisterende bebyggelse, adkomstveier, småbåthavn, gårdstun og andre tilhørende arealer ved Røkenes gård og gjestgiveri, samt deler av RV 867 og tilgrensende golfbane. Avgrensningen er hovedsakelig basert på eiendomsgrenser, grenser rundt kulturminner og nødvendig tilgrensende areal for å ivareta Røkens gårds funksjoner.



Fig. 4.2 Planens avgrensning

#### 4.2 Dagens arealbruk

Røkenes gård og gjestehus har vært i drift som gjestgiveri siden 1777. Gården består av hovedhus, fjøs, bolig, stabbur og andre gårdsbygg, og driver i dag med restaurantdrift, overnatting, galleri, selskapsarrangementer og konferansevirksomhet. I tillegg til gårdsarealene omfatter planområdet deler av RV 867, og eksisterende småbåthavn. Planområdet omfatter også grøntarealer uten bebyggelse, samt adkomstveier til gården og til havnen.

#### 4.3 Landskap

Røkenes gård ligger i et svakt skrånende landbruksområde, mellom en skogkledd åsrygg i vest og sjøen i øst. Nærområdet er åpent, og preges av dyrket mark, samt golfbanens arealer. Ved sjøen er det en smal strand.

## 4.4 Grunnforhold

Området ligger under marin grense.

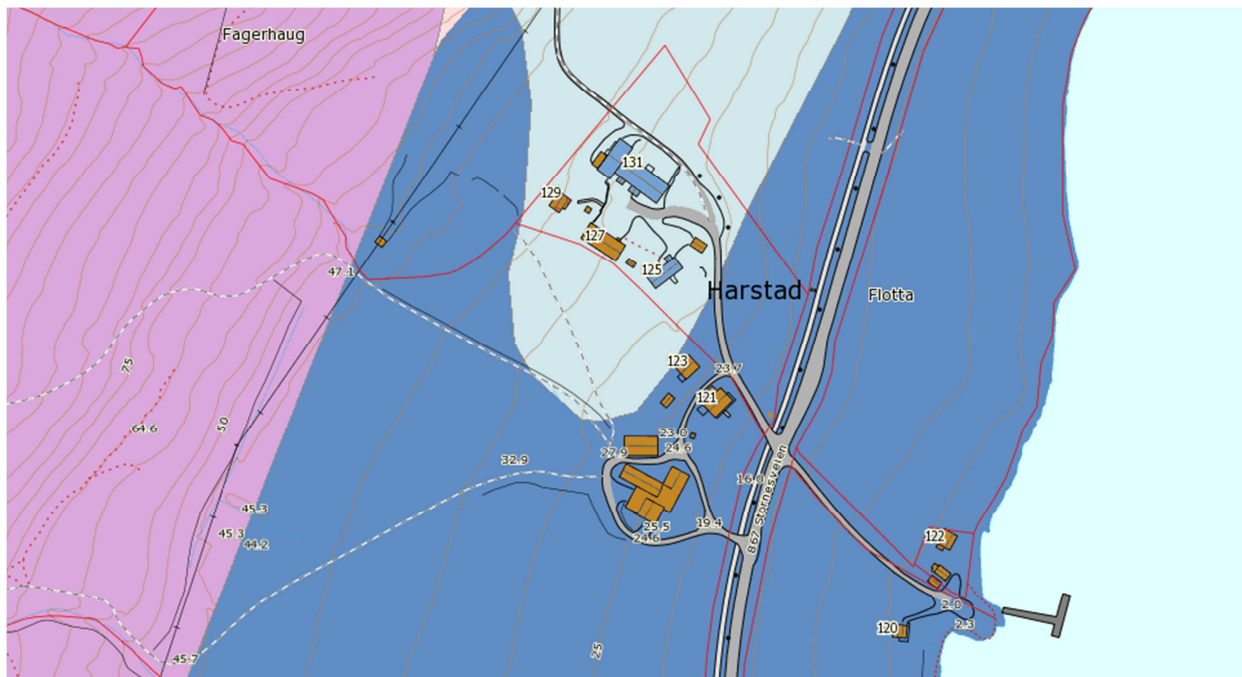


Fig. 4.3 Utsnitt NVEs løsmassekart: Fiolett tilsvare forvitningsmateriale, mørk blå marin strandavsetning, lys blå tynn hav/strandavsetning.

Terrenget under marin grense er flatt, noe som demper faren for masseskred.

Det er vist potensiell skredfare for jord- og flomskred på NVEs kart:



Fig. 4.4 Skredsonne markert med skravur; hentet fra miljostatus.no

Aktsomhetsområdet i disse kartene er identifisert ved å bruke helningskart for å finne terreng der skred kan utløses. Siden det ikke er registrert tidligere skred i området anses skredfare for lav.

Tilsvarende er det registrert potensiell snøskredfare ved Nordkoven, men utløpsområdet vil ikke nå planområdet.

Det er ikke registrert forurensning i grunnen.

Det er foretatt en kartlegging av radon i Harstad «Radon 2000/2001», der 50-20 % av boligene i nærområdet har over 200 Bq/m<sup>3</sup>, dette tilsvarer øvre grenseverdi i TEK10.

#### **4.5 Naturforhold**

Planområdet består for det meste av opparbeidete, parkmessige områder, omringet av golfbane og dyrket mark. Dette er kulturlandskapstyper som vanligvis ikke innehar stort biologisk mangfold.

Det er ikke gjort registreringer av svartlistede arter med høy risiko for spredning i nærområdet. Det er heller ikke registrert truede arter fra Rødlista, prioriterte arter, verneverdige naturområder eller – objekter eller område for vilt/biologisk mangfold nær eller innenfor planområde. Nærliggende skogområder er ikke klassifisert som viktige.

I Bergsvågen er det registrert moderat vannkvalitet, og området er regnet som utbredelsesområde til kolmule, brosmme, øyepål, vanlig uer, kysttorsk, makrell, lange og tobis, nise, kvitnos, finnhval. Bergsvågen er også registrert som beiteområde for nordøstarktisk sei og norsk vårgytende sild, knølhval, vågehval, steinkobbe.

#### **4.6 Eksisterende bebyggelse**

I den store skalaen ligger planområdet i skjæringspunktet mellom jordbruksareal i sør og vest, og golfbanen i nord og øst. Nord for golfbanen starter større skogsareal. Veien følger Vågen, og går i retning nord-sør.

Bebyggelsen i området ligger konsentrert om veien, med jordbruksareal på begge sider, og vegetasjon som skiller mellom de ulike teigene. Bebyggelsen ligger konsentrert i mindre tun, også innen planområdet.

#### **4.7 Kulturminner og kulturmiljø**

I *Kulturminner og kulturmiljøer i Harstad og Bjarkøy* (NIKU oppdragsrapport 11/2009) blir Ervika/Røkenes/Stornes beskrevet som et jordbruks- og boligområde med bebyggelse fra slutten av 1800-tallet og fram til 1980-tallet.

Videre anfører rapporten følgende vedrørende kulturminner: I området er det mange registreringer og tidligere funn av automatisk fredete kulturminner. Veibygging og relativt tett nyere bebyggelse gjør at sammenhengen mellom kulturminner, så som gårdshauger på Røkenes og i Ervika, fremstår som uklar og fragmentert. Mange av kulturminnene har også en uklar og utydelig markering i terrenget. Opplevelsesverdien er derfor redusert.

Rapporten foreslår som retningslinje at bebyggelsen på Bønesbukta i Kasfjorden samt det samlede kulturmiljøet på Ytre Elsgsnes bør vurderes i forhold til eventuelle reguleringsbestemmelser. De andre er ikke vurdert å ha så høy verdi at de bør reguleres til bevaring, men de har likevel visse kvaliteter som det er viktig å ivareta. Det foreslås ikke å verne større deler av bebyggelsen på Røkenes enn hva som er fredet i dag.

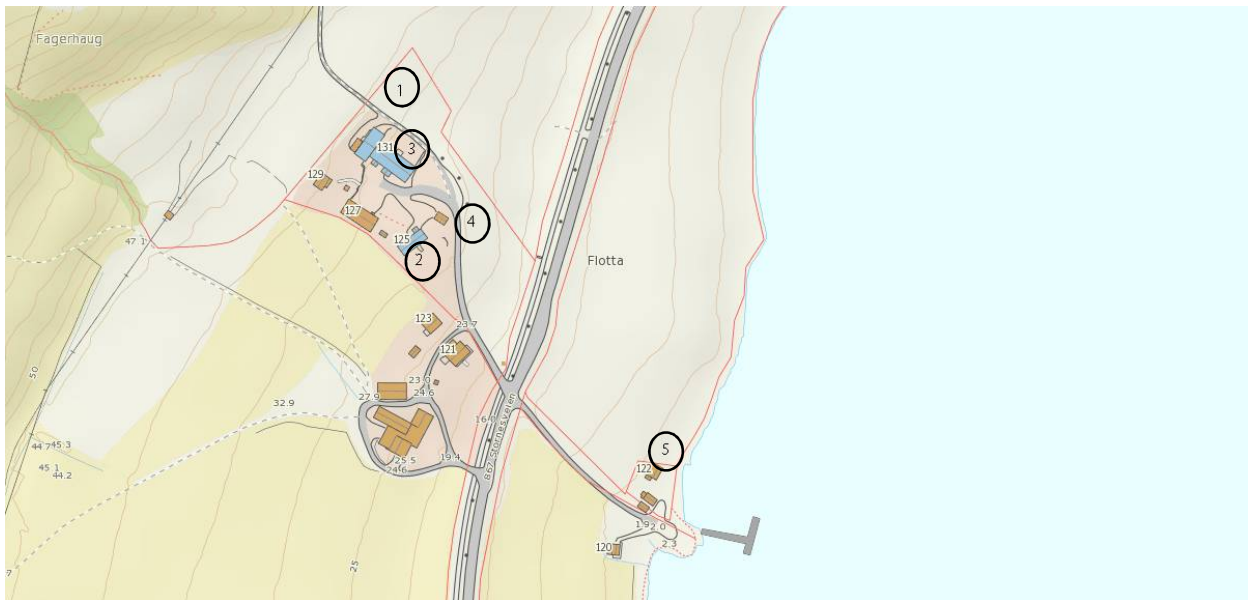


Fig. 4.5 Kulturminner, Kart: miljødata.no

I Askeladden er det registrert følgende kulturminner:

1: Det er registrert førreformatorisk bosetning/aktivitetsområde nord for tunet. Området er automatisk fredet etter kulturminneloven.

2: Hovedbygningen er fredet etter vedtak i 1920. Sammen med stabburet utgjør bygningen den fremste og mest synlige delen av tunet på gården. Også stabburet er nevnt i innberetningen fra den antikvariske bygningsnemnda, men bare hovedbygningen ble fredet. Gårdstunet og begge de nevnte bygningene ligger på en automatisk fredet gårdshaug. Hovedbygningen er en toetasjes trebygning og brukes i dag til kafé/restaurant. Røkenes fikk sin første gjestgiverbevilling i 1777. Den fredete hovedbygningen er fra 1750.



Fig. 4.6 Hovedbygningen på gården. Kilde: nordnorge.com

Følgende bygninger er oppført i SEFRAK-registeret:

3: Fjøs/Revegården. Bygget fungerer i dag som museum mv., og er tidfestet mellom 1875-1899.

4: Stabbur, tidfestet mellom 1750-1774.

5: Enebolig, tidfestet mellom 1900-1924.

#### **4.8 Friluftsliv og rekreasjon**

Planområdet utgjør en del av områdets rekreasjonstilbud, som foruten de eldre bygningene med overnattings- og serveringstilbud omfatter tilliggende golfbane med fasiliteter.

#### **4.9 Barn og unges interesser**

Barn og unge benytter området på lik linje med andre besøkende. Det er ikke registrert at området benyttes som lekearealer.

#### **4.10 Trafikkforhold**

Atkomst til planområdet skjer via Stornesveien, FV 867. Fra denne går det privat vei til Røkenes og til sjøen, tilsvarende situasjoner er vanlig i området. Stornesveien er registret med ÅDT på 351-900. Det er opparbeidet parkering for rundt 35 biler i og ved gårdstunet.

#### **4.11 Trafikksikkerhet**

Det er ingen registrerte ulykkespunkt eller farlige forhold knyttet til fylkesveien. Fylkesveien har fartsgrense på 40 km/t langs vannet. Den private veien innen planområdet oppgis med fartsgrense på 50 km/t opp til gården.

Det er opparbeidet separat gang- og sykkelvei langs FV 867, som er utydlig i møte med den private veien.

Kollektivtilbud: kommuneplanen viser eksisterende og fremtidige trasser for kollektivtransport. Disse omfatter ikke Røkenes.

#### **4.12 Miljøforhold**

Det er registrert bidrag av CO<sub>2</sub> (hovedsakelig fra forbrenning), SO<sub>2</sub> (fra forbrenning, veitransport og skipstrafikk), NO<sub>x</sub> (fra skipstrafikk, forbrenning, og veitransport), svevestøv PM<sub>10</sub> (hovedsakelig fra forbrenning) og metan fra jordbruket.

Det er ikke foretatt kartlegginger av dagens støysituasjon. Trafikkmengden på fylkesveien tilsier at det ikke genereres mye trafikkstøy.

# 5. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

## 5.1 Konsept og endringer

Hovedmålsettingen er å gi hjemmel for dagens bruk av byggeområdene, samt å åpne for en videre utvikling av Røkenes gård og gjestgiveri. Blant vesentlige problemstillinger som avklares i den sammenheng er forholdet til kulturminner, og sikkerhetssituasjonen tilknyttet golfbanen.

Planforslaget er dels en innarbeidelse av Planutvalgets vedtak av 07.12.2011, dels en oppgradering etter ny plan- og bygningslov.

Dette medfører at betegnelsene på de ulike feltene er endret, samt at plankart og reguleringsbestemmelser har blitt omstrukturert. I ny plan- og bygningslov er listen over reguleringsformål uttømmende. Det er satt nye kombinasjonsformål på byggeområdene etter kjent og tenkbar bruk av arealene.

I forhold til forrige offentlige ettersyn er det foretatt følgende endringer i benevnelser av feltene i reguleringsplanen:

FELT I PLANFORSLAG	TIDLIGERE BENEVNELSE
<b>Bebyggelse og anlegg</b>	
B1 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (Bolig, bevertning, offentlig eller privat tjenesteyting, hotell/overnatting etc.)	<i>B1/Bev1/Her1 Blandet formål (Bolig/bevertning/herberge)</i>
B2 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (Golfbane, bolig, bevertning, offentlig eller privat tjenesteyting, hotell/overnatting etc.)	<i>B2/Bev2/Her2 Blandet formål (Bolig/bevertning/herberge/privat idrettsanlegg)</i>
B3 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (Bolig, bevertning, offentlig eller privat tjenesteyting, hotell/overnatting etc.)	<i>B3/Bev3/Her3/SpKult2 Blandet formål (Bolig/bevertning/herberge)</i>
B4 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (Bolig, bevertning, offentlig eller privat tjenesteyting, hotell/overnatting etc.)	<i>B4/Bev4/Her4/SpV2 Blandet formål (Bolig/bevertning/herberge)</i>
SB Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	<i>SpBåt1 Privat småbåthavn i sjø</i>
J1 og J2 Jordbruk	<i>J/S2 Jord- og skogbruk</i>
J3 Jordbruk	<i>Uten formålsnavn, formålstype Jord- og skogbruk</i>
J4 Jordbruk	<i>J/S3 Jord- og skogbruk</i>
GB Golfbane	<i>SpGolf2 Spesialområde golf/ golfbane</i>



<b>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b>	
KV1 Kjøreveg	<i>FA1 Felles avkjørsel. Veien har endret plassering fra forrige revisjon.</i>
KV2 Kjøreveg	<i>FA2 og FA3 Felles avkjørsel</i>
KV3 Kjøreveg	<i>FA4 Felles avkjørsel</i>
KV4 Kjøreveg (fylkesvei 867)	<i>T1 Kjøreveg</i>
KV5, KV6, KV7 Kjøreveg	<i>T2 Fortau Gang- sykkelvei</i>
VT Annen veggrunn – Teknisk anlegg	Hadde ikke tidligere eget feltnavn, men tegnet som en del/utvidelse av fylkesvei 867
GS Gang- og sykkelvei	<i>T2 Fortau Gang- sykkelvei</i>
P1 Parkering	<i>FP1 Felles parkering</i>
P2 Parkering	<i>FP2 Felles parkering</i>
<b>Hensynssoner</b>	
H570_1 Bevaring kulturmiljø	<i>SpV1 Spesialområde (Vernet bygningsmiljø og bruk iht. signatur)</i>
H570_2 Bevaring kulturmiljø	<i>SpKult2 Spesialområde (Kulturelt bevaringsområde)</i>
H570_3 Bevaring kulturmiljø	<i>SpV2 Spesialområde (Vernet bygningsmiljø og bruk iht. signatur)</i>
<b>Sikringssoner</b>	
H190_1 Annen sikringssone	<i>H190_1 Sikkerhetssone. Sonen er knyttet til golfbanens hull nr. 9.</i>
H140_1, H140_2 og H140_3 Sikringssoner for frisikt	<i>SpSikt1-4 Frisiktsone ved vei</i>

(SpGolf1 og SpKult1 er ikke med i denne revisjonen.)

Eierandeler fastsettes ikke av plan- og bygningsloven og er således tatt ut av planbestemmelser for felles atkomster.

Det er tatt inn en bestemmelse om eierform (§ 4.4.) da ny plan- og bygningslov ikke viser dette på samme måte som tidligere lov.

For allmenn opplysning er det tatt inn en bestemmelse som beskriver varslingsplikten etter kulturminneloven (§ 4.2), da denne vil gjelde uavhengig av om den tas inn i reguleringsplanen eller ikke.

For øvrig er det materielle innholdet i planen forsøkt beholdt uendret.

## 5.2 Jordbruk og terrenginngrep

Innen byggeområder for kombinert bebyggelse og anlegg samt i områder omfattet av hensynssone H570\_1 tillates ikke noen form for markinngrep, jamfør reguleringsbestemmelsenes §§ 5.1.4, 5.3.3, 5.4.3 og 8.1. Ethvert inngrep i disse områdene vil kreve dispensasjon fra kulturminneloven.

I området med automatisk freda gårdshaug er det ikke tillatt med tiltak som vil påvirke terrenget dypere enn pløyedybde på 30 cm – eksempelvis bakkeplanering eller grøfting, jf. kulturminneloven §§ 3 og 4.

Ved utvidelse av eksisterende atkomstvei innenfor hensynssonen, kan terrengopparbeiding skje ned til en dybde av inntil 30 cm under dagens bakkenivå uten at det stilles krav til arkeologisk utgraving.

Innen områder for jordbruksformål bør det ikke gjøres tiltak som kan skjemme kulturmiljøet.

## 5.3 Bebyggelse

Nye tiltak og bebyggelse må ikke dominere i høyde, utforming og volum i forhold til den freda bygningen og bygningsmiljøet i tunet. Ny bebyggelse skal godkjennes av antikvarisk myndighet før byggetillatelse gis.

### Felt B1 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Deler av området omfattes av hensynssone H570\_1, som krever at strukturen i det eksisterende hovedtunet skal opprettholdes. Bygninger som inngår i vernet bygningsmiljø, dvs. mot felt B3, gårdstunet, skal i utgangspunktet ikke endres i høyde og volum.

Bestemmelsene tillater likevel en videre utbygging på ca. 1300 m<sup>2</sup> BYA (eksisterende bebyggelse innen feltet utgjør i dag ca. 900 m<sup>2</sup> BYA) i form av følgende addisjoner:

- Det tillates en lav utbygging av fjøsen i nordlig retning. Maks avstand fra fjøsen settes til byggegrense ved ny foreslått skogsvei.
- Mellom den eksisterende hovedinngangen til fjøsbygningen (det tidligere melkerommet) og silobygget kan det oppføres et tilbygg i en etasje med fasadeliv mot tunet i flukt med melkerommets fasadeliv.
- I tillegg kan det inn mot silobygget oppføres et vertikalt kommunikasjonsbygg som kan ha samme mønehøyde som eksisterende silobygg, dvs. ca. 14 meter i forhold til eksisterende gulvnivå i kafeteria. Møneretningen på det eksisterende silobygget tillates endret 90 grader i forhold til eksisterende. Eksisterende mønehøyde skal opprettholdes.
- På nordsiden av fjøsbygningen kan det forbi silobygget og «Afrikarommet» oppføres et kommunikasjonstilbygg i inntil to etasjer for å gi tilgjengelighet til et mulig fremtidig nybygg mot nord. Tilbyggets utforming skal tilpasses eksisterende bygg og innvendig bredde skal ikke overstige 2,1 meter.

All bebyggelse innen feltet kan benyttes til bolig, bevertning, privat tjenesteyting, kulturinstitusjon, forsamlingslokale, hotell/overnatting, annen næring (konferansesenter). Det er ikke avsatt egne utearealer knyttet til boligformålet.

### Felt B2 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Området kan bebygges med 100 % BYA, det vil si 572 m<sup>2</sup>.

Det er ikke satt høyde for feltet, slik at maks gesimshøyde er 8 meter og maks mønehøyde er 9 meter, jamfør plan- og bygningsloven § 29-4.

Det etableres byggegrense i formålsgrensene for feltet, slik at hele feltet kan bebygges.

Bebyggelsen kan benyttes til bebyggelse og anlegg for bolig, bevertning, privat tjenesteyting, kulturinstitusjon, forsamlingslokale, hotell/overnatting, annen næring (konferansesenter), og golfbane.

#### Felt B3 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Bebyggelsen innen feltet kan benyttes til bolig, bevertning, privat tjenesteyting, kulturinstitusjon, forsamlingslokale, hotell/overnatting, annen næring (konferansesenter).

Feltet er regulert med en utnyttelse på % BYA = 19 %. Eksisterende bebyggelse utgjør ca. 19 % BYA, og feltet kan ikke bebygges videre.

Det er ikke satt høyde for feltet, slik at høyden på eventuell ny bebyggelse vil være på maks gesimshøyde 8 meter og maks mønehøyde 9 meter, jmfør plan- og bygningsloven § 29-4.

#### Felt B4 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Området kan bebygges med en % BYA = 35 %, hvilket vil tilsi en videre utbygging av ca. 280 m<sup>2</sup> BYA i feltet. Det er ikke satt høyde for feltet, slik at høyden på ny bebyggelse vil være på maks gesimshøyde 8 meter og maks mønehøyde 9 meter, jmfør plan- og bygningsloven § 29-4.

Bebyggelsen kan benyttes til bolig, bevertning, privat tjenesteyting, kulturinstitusjon, forsamlingslokale, hotell/overnatting, annen næring (konferansesenter).

Det kan foretas teknisk bytte/utskifting av eksisterende naustbygg. I samråd med de antikvariske myndigheter kan det tillates mindre justeringer av størrelse og utforming av nybygg i forhold til eksisterende naust.

#### Felt SB

Innenfor området kan det opprettes småbåtanlegg. Tiltakets utforming og plassering skal godkjennes av kommunen.

### **5.4 Parkeringsløsning**

Det reguleres 63 parkeringsplasser for bil, samt 1 for buss. Harstads kommuneplan angir ikke parkeringsdekning for denne typen virksomhet. Parkeringen fordeles på to parkeringsplasser, en ved fylkesveien og en ved stabburet. Begge berøres av sikkerhetssonen rundt den automatisk fredete gårdshaugen, og dette legger store begrensninger på planering av terreng i forbindelse med parkeringsplassene.

### **5.5 Rekreasjonsområder**

Det foreslås egen sikkerhetssone for hull nr. 9 «Langgaran» på tilstøtende golfbane, denne er justert for banens topografi. I denne sonen kan golfballer slås inn.

### **5.6 Infrastruktur**

Fylkesvei 867 reguleres til kjørevei med dagens bredde og plassering. Gang- og sykkelstien reguleres til gang- og sykkelsti med dagens bredde og plassering. Avkjøringer til gbnr. 81/2, gbnr. 81/10, gbnr. 81/1/0/1 reguleres til kjørevei. Øvrig areal langs fylkesveien, innen eiendom gnr 81 bnr 11 reguleres til annen veggrunn – teknisk anlegg. Det tillates mindre justeringer av formålsgrensene mellom veggrunn og annen veggrunn – teknisk anlegg og gang- og sykkelsti, etter søknad til kommunen, for å sikre hensiktsmessig utforming av avkjørsler fra fylkesvei.

Avkjørsler fra fylkesvei 867 er vist på plankartet. Det er gitt bestemmelser for frisisiktsfelt ved avkjørslene til fylkesveien.

Utforming av kjørevei til gården og til sjøen er justert i bredde i forhold til dagens situasjon. Mot sjøen er veien gitt en justert trasé.

Det reguleres ikke vann og avløp. Overvann bør ivaretas på egen eiendom.

Det er ikke registrert behov for ny nettstasjon innen planområdet.

## **5.7 Energi og miljø**

Det reguleres ikke særskilte energiløsninger. Nye bygg må tilfredsstillere energikravene i den til enhver tid gjeldende teknisk forskrift, i den grad dette ikke er til hinder for tilpasning til det verneverdige kulturmiljøet.

## **5.8 Andre forhold**

Utbygging knyttet til silobygget kan gi mulighet til å tilrettelegge denne delen av planområdet til universell utforming.

## 6. KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

### 6.1 Overordnede planer og mål

Planforslaget vurderes å være i tråd med overordnede planer, mål, rikspolitiske retningslinjer og nasjonale føringer.

Planforslaget vil medføre et avvik fra kommuneplanen, der området er avsatt til LNF i likhet med omkringliggende områder. Planforslaget er imidlertid en reguleringsmessig stadfesting av langvarig bruk av gården. Fylkesplanen for Troms framholder viktigheten av å utvikle stedsidentiteten og næringslivet over hele fylket, samt å ivareta fylkets kulturminner. Planforslaget vurderes å være i tråd med disse målsetningene.

### 6.2 Konsekvenser for natur og miljø

Det er ikke foretatt en støymessig kartlegging av planområdet. I forhold til dagens bruk som gjestgiveri og turistformål antas det at planforslaget ikke vil medføre særskilt økning i støvsituasjonen i området.

Planforslaget medfører små endringer i landskapsform. Dette kommer både av restriksjonene knyttet til automatisk fredete kulturminner i grunn, og ønsket om å bevare de stedsegne kvalitetene ved gården.

Det foreslås ingen endring i utstrekning av jordbruksareal, men det legges noen restriksjoner på arealet i forbindelse med frisiktsone og kulturminnene knyttet til gårdshaugen.

#### Vurdering etter naturmangfoldloven

Området og tiltaket er på bakgrunn av krav naturmangfoldloven (nml) § 7 vurdert ut fra prinsipper blant annet om kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet og økosystemtilnærming (nml §§ 8-10). Ved all utøvelse av offentlig myndighet er det krav om vurdering av konsekvenser i samsvar med et sett miljørettslige prinsipper for ivaretagelse av naturmiljø etter Naturmangfoldloven § 7, jf. §§ 8 – 12.

Detaljreguleringen vil berøre noe naturareal og kommer inn under dette kravet.

Naturmangfoldloven § 8 gjelder kunnskapsgrunnlaget. Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger.

Som del av arbeidet er det innhentet kunnskap om naturmiljø fra tilgjengelige kilder som naturbasen (Direktoratet for naturforvaltning, dirnat.no) og artskart (artsdatabanken.no). Naturmangfoldloven § 8 gir krav om at kunnskapsgrunnlag skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet. Kunnskapsgrunnlaget regnes som tilstrekkelig sett i forhold til sakens karakter.

Kravet til kunnskapsgrunnlaget i følge § 8 i naturmangfoldloven vurderes som oppfylt.

§ 9 (føre-var-prinsippet) er lite relevant på bakgrunn av tiltakets beskjedne omfang, og ettersom kravet til kunnskapsgrunnlaget i § 8 er oppfylt.

§ 10 (økosystemtilnærming og samlet belastning). Av eksisterende inngrep i området finnes boligbebyggelse med forholdsvis lav tetthet og eksisterende vegnett. Utover dette er det ikke kjent at det planlegges flere tiltak i dette området som kan belaste økosystemet.

§ 11 (kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver). Kostnadene som skal gjøre at tiltaket gir minst mulig skade på natur er en del av prosjektet og skal dekkes av tiltakshaveren.

§ 12 (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder). Det er lagt til grunn for planarbeidet at eventuelle bygge- og anleggstiltak planlegges med miljøskånsomme metoder og teknikker, men det er ikke særskilte bestemmelser for anleggsfasen.

### Undersøkelser av naturmangfold

Planområdet består for det meste av opparbeidet, parkmessige områder, omringet av golfbane og dyrket mark. Dette er kulturlandskapstyper som vanligvis ikke innehar stort biologisk mangfold.

Det er ikke gjort registreringer av svartlistede arter med høy risiko for spredning i nærområdet. Det er heller ikke registrert truede arter fra Rødlista, prioriterte arter, verneverdige naturområder eller – objekter eller område for vilt/biologisk mangfold nær eller innenfor planområde. Nærliggende skogområder er ikke klassifisert som viktige.

I Bergsvågen er det registrert moderat vannkvalitet, og området er regnet til utbredelsesområdet til kolmule, brosme, øyepål, vanlig uer, kysttorsk, makrell, lange og tobis, nise, kvitnos, finnhval. Bergsvågen er også registrert som beiteområde for nordøstarktisk sei og norsk vårgytende sild, knølhval, vågehval, steinkobbe.

Planområdet berører en svært liten del av Bergsvågen, og forventes å ha minimal innvirkning på dyrelivet.

## **6.3 Samfunnsmessige konsekvenser**

### Skolekapasitet og barnehagedekning

Planforslaget vil ikke medføre noen merkbar endring.

### Trafikk, infrastruktur, offentlig tjenestetilbud for øvrig

Planforslaget vil trolig medføre en økning av trafikken i forhold til ren jordbruksdrift. Gården har imidlertid blitt benyttet som gjestgiveri i mer enn 200 år, og i forhold til dagens etablerte drift anses endringene i trafikkbildet som følge av planforslaget som mindre vesentlige.

Planforslaget vurderes å ikke medføre endret behov for infrastruktur, med unntak av parkeringsbehovet, som løses på egen grunn.

### Rekreasjonsinteresser

Forholdet til golfbanen avklares gjennom planforslaget, da behovet for sikkerhetssoner i henhold til Norges Golfforbunds sikkerhetsregler er oppfylt.

### Barn og unges interesser

Det er ikke kjent at planforslaget medfører endringer i forhold til barn og unges interesser.

### Stedsform og kulturminner

Eksisterende gårdstun foreslås regulert med hensynssone bevaring, der gårdstunets struktur søkes bevart. Det tillates noe tilbygg til eksisterende bebyggelse for å gi mulighet for bedre utnyttelse av bygningsmassen, disse adderes til eksisterende bebyggelse slik at tunformasjonen beholdes mest mulig uendret.

### Bevegelseshemmede og orienteringshemmedes behov for tilgjengelighet

På grunn av hensynet til bevaring er det ikke fastsatt særskilte tiltak for å tilrettelegge for bevegelses- og orienteringshemmede i planforslaget. Alle nye tiltak må imidlertid

vurderes opp mot gjeldende lovverk, også med tanke på universell utforming, og det må eventuelt gis dispensasjon fra gjeldende teknisk forskrift.

#### Samfunnssikkerhet, herunder trafikksikkerhet

Planprosessen har medført at sikkerhetssituasjonen rundt tilstøtende golfbane er utredet og ivaretatt, blant annet foreslås sikkerhetssone innen planområdets avgrensning.

Ved avkjørsel opp mot gården og ned til havna sikres frisktsoner.

#### Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det er ikke kjent at planforslaget vil ha økonomiske konsekvenser for kommunen.

### **6.4 Risiko og sårbarhet**

Planforslaget er vurdert til ikke å medføre særskilte negative konsekvenser for miljø eller samfunn. Planområdet anses dermed ikke å være særlig utsatt, og risiko i forbindelse med tiltaket vil i første rekke knytte seg til trafikkulykker, forholdet til forminner og skredfare.

<b>Tema:</b>	<b>Risikovurdering</b>
Skredfare	middels risiko
Forminner	middels risiko
Ulykke i av-/påkørsler	middels risiko
Ulykke med gående/syklende	middels risiko
Radongass	lav risiko
Kulturminne/kulturmiljø	lav risiko
Område for idrett/lek	lav risiko
Støv og støy; trafikk	lav risiko
Ulykke ved anleggsgjennomføring	lav risiko
Spesielle forhold ved utbygging/gjennomføring	lav risiko

## 7. INNKOMNE INNSPILL OG MERKNADER

Følgende merknader og innspill ble mottatt ved offentlig ettersyn mellom 01.06.2011 og 20.07.2011. Administrasjonens kommentar er hentet fra saksdokumentet for merknads- og sluttbehandling.

1 Finn Kleiva Sivilarkitekt, brev datert 17.06.2011	
Resymé av innspill	Administrasjonens kommentar
<p>Tiltakshaver ønsker å flytte atkomstveien ca. 3 meter mot nordøst med separat veisløyfe på denne siden av den eksisterende parkeringsplassen slik at minsteavstanden blir minimum 6 meter til begge sider, og kjøresløyfen blir enveiskjørt. Dette for å kunne ta i mot busser oppe ved gjestehuset, samt å sikre stabburet fra rystelser fra tung trafikk, gi en bedre trafikkavvikling og gi stabburet og hovedhuset en mer prominent plassering på tunet. Det er lagt ved en skisse som viser løsningen.</p> <p>Deler av den foreslåtte vegsløyfa og forskyvningen av atkomstvegen til tunet ligger innenfor det området som Kulturetaten har foreslått til spesialområde bevaring. Det foreslås derfor en justering av dette formålet.</p>	<p>Dette vil medføre at foreslått sikkerhetssone rundt hull «Langgaran» må flyttes nordover. Det er oppnådd aksept av sektormyndighet for kommunens planforslag, innsigelsen fra Fylkesmannen er trukket på grunn av de løsninger som fremkommer i planforslaget.</p> <p>Merknaden tas til orientering</p>
2 Harstad golfklubb, brev datert 28.06.2011	
Resymé av innspill	Administrasjonens kommentar
<p>Anmoder om at område B2 endres slik at festeareal ikke inngår i planen. Området brukes i dag som treningsgreen.</p>	<p>Planforslaget hjemler dagens bruk som privat idrettsanlegg og kan videreføres</p>
3 Fylkesmannen i Troms, brev datert 28.06.2011	
Resymé av innspill	Administrasjonens kommentar
<p>Fylkesmannen finner at tidligere</p>	<p>Tas til orientering.</p>



innsigelse er imøtekommet i revidert planforslag, og frafaller innsigelsen.	
<b>4 Troms Fylkeskommune, Kulturetaten</b> , brev datert 04.07.2011	
Resymé av innspill	Administrasjonens kommentar
<p>Det vises til Kleivas forslag til endringer (merknad nr. 1). Disse må innarbeides i planforslaget dersom Kulturetaten, og Riksantikvaren, skal ta stilling til dem. Riksantikvaren må eventuelt gi dispensasjon fra den automatiske fredningen, og fylkeskommunen se til at dispensasjonsavgjørelsen og eventuelle vilkår for dette innarbeides i plankart og bestemmelser.</p> <p>For uttalelse om samiske kulturminner viser vi til Sametinget.</p>	Tas til orientering
<b>5 Statens Vegvesen</b> , datert 07.07.2011	
Resymé av innspill	Administrasjonens kommentar
<p>Tidligere uttalelser er hensyntatt, med unntak om restriksjoner for frisktsoner mot vei.</p> <p>Avkjørsler fra fylkesveien bes markert med adkomstpil.</p> <p>Garasjen som tidligere sto ved innkjøringen til Røkenes gård er revet og må fjernes fra kartet.</p>	Vegvesenets merknad innarbeides i revidert planforslag.
<b>6 Troms Fylkeskommune kulturetaten</b> , brev datert 08.07.2011	
Resymé av innspill	Administrasjonens kommentar
<p>Fylkeskommunen ser at tidligere innspill er kommet med og har ingen merknader til planen slik den foreligger.</p> <p>For uttalelse om samiske kulturminner vises det til</p>	Tas til orientering

Sametinget.	
<b>7 Finn Kleiva Sivilarkitekt, datert 11.07.2011</b>	
Resymé av innspill	Administrasjonens kommentar
<p>På bakgrunn at Kulturetatsens brev av 04.07.11 bes det om at forslag til endring av vei innarbeides i planforslaget, for dette sendes til nytt offentlig ettersyn.</p> <p>Det foreslås endring av reguleringsbestemmelsenes punkt 3, slik at det åpnes for bebyggelse rundt og på silobygget, innen felt B3/Bev3/Her3/SpKult2. Det foreslås også at det tillates utskifting av eksisterende naust ved sjøen, i samråd med de antikvariske myndighetene.</p> <p>Det protesteres mot at sikkerhetsbehovet knyttet til golfbanen ikke løses innenfor det området som golfbanen disponerer.</p>	<p>Administrasjonen støttet ikke forslaget.</p> <p>Reguleringsbestemmelsene er oppdatert.</p> <p>Administrasjonen støttet ikke forslaget.</p>
<b>8 Tore Engdal Normann, epost datert 17.02.2011</b>	
Resymé av innspill	Administrasjonens kommentar
<p>Innen området SpBåt1 er det tatt med en del av eiendom 81/2. Dette kommer trolig av en misforståelse av den historiske bruken av området som snuplass. Det vedlegges bilder som viser bruken før 1972. Eiendommen bes tatt ut av planforslaget.</p> <p>Det er ikke aktuelt for Røkenes gård og gjestgiveri å vende busser ved sjøen, og en eventuell endring av dette må tas som et tillegg til rettsforliket.</p>	<p>Snuplassen er tegnet inn ved hjelp av kommunenes ortofoto og tar med deler av eiendommen gbnr. 81/2. Dette var nødvendig for å få regulert inn en snuplass for større kjøretøy. Arealet tar heller ikke av landbruksareal. I følge rettsforliket mellom eier av gbnr. 81/1 og eier av gbnr. 81/2 pkt. 4 har eier av gbnr. 81/2 rett til å bruke kaianlegget til ikke-kommersielle formål. En regulert snuplass vil således ha gjensidig nytte for begge bnr.</p>

I etterkant av det offentlige ettersynet har det foregått en dialog mellom kommunen, forslagsstiller og Kulturetaten. I saksmappen foreligger følgende brev, som vi ikke kjenner administrasjonens svar på:

**Troms Fylkeskommune kulturetaten**, epost datert 07.02.2013

Resymé av innspill

Det vises til telefon 30.01.13 og Kulturetaten's brev datert 11.12.12.

Sikringssonen på den automatisk fredete gårdshaugen må tas med i hensynssonen, planavgrensningen må justeres tilsvarende, og det må utarbeides egne bestemmelser til sonen.

Det må utarbeides to bestemmelsesområder med egen skravur som viser hva som er tillatt å gjøre med de ulike delene av gårdshaugen.

Det må utarbeides eget bestemmelsesområde for feltet «dyrkningslaget» i nord.

Bygningene på gårdshaugen kan avsettes til byggeformål, den fredete med egen hensynssone.

**Troms Fylkeskommune kulturetaten**, brev datert 08.07.2011, til Sivilarkitekt Finn Kleiva MNAL

Resymé av innspill

Det vises til brev datert 05.03.13, og møte på Røkenes gård den 22.05.13.

Omfang av formålet bebyggelse og anlegg må reduseres og kun brukes på de områdene der det planlegges ny bebyggelse.

Den automatisk fredete gårdshaugen med unntak av eksisterende bygninger, vei og gårdsplass må være hensynssone i kombinasjon med landbruksformål.

Dersom det skal oppføres ny bebyggelse innenfor området sør for selvbygget, må det utarbeides bestemmelser for dette. Bygget bør begrenses til to normale etasjer, utformingen skal underordnes det fredete anlegget og utforming skal godkjennes av kulturminnemyndighetene.

## **8. VEDLEGG**

- Plankart
- Reguleringsbestemmelser
- Situasjonsplan over golfbanens sikkerhetssoner
- ROS-analyse
- Illustrasjonsplan