

# Saksdokument

Saksmappenr: 2015/881  
Saksbehandler: Geir Kåre Bendiksen  
Arkivkode: L12

## Behandles av:

Utvalg	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	21.04.2015	

## REGULERINGSPLAN FOR RØKENES GÅRD - DOKUMENTER TIL OFFENTLIG ETTERSYN

### Vedlegg:

1. Plankart
2. Planbeskrivelse
3. Bestemmelser
4. Illustrasjonsplan
5. ROS-analyse
6. Protokoll fra planutvalget, 07.12.2011
7. Brev fra sivilarkitekt Finn Kleiva, datert 11.07.2011
8. Brev fra Troms Fylkeskommune – Kulturetaten, datert 11.12.2012
9. Brev fra Troms Fylkeskommune – Kulturetaten, datert 10.07.2013
10. Brev fra arkitekt Finn Kleiva, datert 07.10.2013

### Ingress:

Med bakgrunn i planutvalgets vedtak i sak 11/147 har Tegn3 AS utarbeidet forslag til reguleringsplan for Røkenes gård, basert på tidligere planforslag og innspill til disse. Planforslaget skal gi hjemmel for nåværende drift på gården og legge til rette for fremtidig utvikling av anlegget til næring, bolig og brygge med tilhørende adkomst og parkering, også for busser. Administrasjonen anbefaler at forslaget legges ut til offentlig ettersyn.

### Rådmannens tilråding:

Iht. plan- og bygningsloven § 12-10 legges forslag til detaljert reguleringsplan for Røkenes gård ut til offentlig ettersyn.

### Saksopplysninger

Tegn3 har på vegne av Harstad kommune utarbeidet nytt forslag til reguleringsplan for Røkenes gård. Planområdet består av eiendommene 81/1, 81/7, 81/10 samt deler av eiendommene 81/1/1, 81/2 og 81/11.

Planarbeidet ble igangsatt i september 2005 og har vært lagt ut til offentlig ettersyn to ganger tidligere. Planutvalget behandlet revidert planforslag i møte 01.06.2011 hvor det ble vedtatt 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 vedlagte planbeskrivelse.

Saken ble lagt frem til merknads- og sluttbehandling i planutvalget 07.12.2011 hvor følgende vedtak ble fattet:

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.

Under behandlingen av planen har man forholdt seg til planutvalgets vedtak fra 07.12.11 og de føringer som ligger i vedtaket. Forslag til endringer av planbestemmelsene slik de fremkommer av brev av 11.07.2011 er innarbeidet i bestemmelsene.

Hålogaland Plankontor utarbeidet forslag til adkomst og parkering for buss og utarbeidet nytt planforslag. Man har forsøkt å løse utfordringer knyttet til golfbanen og nødvendige sikkerhetssoner knyttet til denne, samt automatisk fredede og nyere tiders kulturminner. Planforslaget ble oversendt Troms Fylkeskommune kulturetaten for uttalelse. I uttalelse fra kulturetaten datert 11.12.12 gjøres det oppmerksom på at opparbeidelse av utvidet parkeringsplass vil føre til inngrep i automatisk freda gårdshaug. Kulturetaten anbefaler at det blir gitt dispensasjon fra kulturminneloven for tiltaket slik det er skissert.

Forslag til reguleringsplan er utformet som en detaljert reguleringsplan med angivelse av reguleringsformål, parkerings- og adkomstforhold, byggegrenser, utnyttelsesgrad. 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.

### **Vurdering**

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.

Planbestemmelsene angir vilkår og krav til bruk av området.

Området er sjekket opp mot bl.a. Naturbasen og Artsdatabanken. Det er ikke registrert prioriterte arter, truede eller nær truede arter på Norsk rødliste for 2010 eller verdifulle arter i området. Det er heller ikke registrert utvalgte naturtyper, truede eller nær truede naturtyper på Norsk rødliste for truede naturtyper 2011 eller verdifulle naturtyper i planområdet. Kravet i naturmangfoldloven § 8 om at saken i hovedsak skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap anses derfor som oppfylt. Siden naturmangfoldet i liten grad berøres legges det til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter prinsippene i naturmangfoldloven §§ 9-12.

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.

Administrasjonen anbefaler at forslag til reguleringsplan for Røkenes gård legges ut til offentlig ettersyn iht. plan- og bygningslovens § 12-10.

Hugo Thode Hansen  
Rådmann

Jan-Inge Lakså  
Enhetsleder

*Dokumentet er godkjent elektronisk og krever ikke signatur.*